



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 379]

नई दिल्ली, बुधवार, अक्टूबर 30, 2019/कार्तिक 8, 1941

No. 379]

NEW DELHI, WEDNESDAY, OCTOBER 30, 2019/KARTIKA 8, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 22 अक्टूबर, 2019

सं. टीएएमपी/29/2019-वीओसीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण वी ओ चिदम्बरनार पत्तन न्यास से वीओसीपीटी में तटीय नियोजन इकाई के अंतर्गत भूमि के पट्टा किराए के निर्धारण के लिए प्राप्त प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न, आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/29/2019-वीओसीपीटी

वी ओ चिदम्बरनार पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सचर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(अक्टूबर, 2019 के 10 वें दिन पारित)

यह मामला वी.ओ. चिदम्बरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) से वीओसीपीटी में तटीय नियोजन इकाई (सीईयू) के अंतर्गत भूमि के पट्टा किराए के निर्धारण के लिए प्राप्त दिनांक 13 जून 2019 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. चूंकि वीओसीपीटी का प्रस्ताव पूरा नहीं था, इसलिए, वीओसीपीटी से दिनांक 25 जून 2019 के पत्र द्वारा 26 जून 2019 तक पूरे पते, ई-मेल, दूरभाष और फैक्स नंबर इत्यादि के साथ उपयोगकर्ताओं/ उपयोगकर्ता संगठनों और भावी पट्टेधारियों की सूची प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीओसीपीटी से किराया सूची पर लागू होने वाली शर्तों के विवरण के साथ प्रारूप किराया सूची प्रस्तुत करने का भी अनुरोध किया गया। इसके पश्चात् दिनांक 04 जुलाई 2019 को अनुस्मारक भी प्रेषित किया गया।

2.2. प्रत्युत्तर में, वीओसीपीटी ने दिनांक 04 जुलाई 2019 के अपने ई-मेल द्वारा निम्नलिखित अनुरोध किए:-

- (i). पत्तन का वीओसीपीटी में “सीईयू” के अंतर्गत भूमि के पट्टा किराए के निर्धारण के लिए एक नई श्रेणी अर्थात् “सीईयू” शामिल करते हुए पट्टा किरायों की मौजूदा सूची में संशोधन करने का प्रस्ताव है। इसलिए पट्टा किराए पर भी लागू होंगी और इसलिए किराया सूची में शर्तों के अलग विवरण की आवश्यकता नहीं है।
- (ii). पत्तन की जून 2017 में पट्टा किराए में संशोधन के प्रस्ताव में परामर्श की गई पट्टाधारियों/उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठन की सूची पर वर्तमान प्रस्ताव में भी परामर्श के लिए विचार किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों के साथ परामर्श के लिए भावी पट्टाधारियों की सूची प्रस्तुत है।

3. तदनंतर, वीओसीपीटी ने दिनांक 04 जुलाई 2019 के अपने ई-मेल के पश्चात् दिनांक 09 जुलाई 2019 के अपने ई-मेल द्वारा किराया सूची पर लागू होने वाली शर्तों के विवरण के साथ प्रारूप किराया सूची प्रस्तुत की है।

4.1. वीओसीपीटी के दिनांक 13 जून 2019 के अपने प्रस्ताव और बाद में दिनांक 09 जुलाई 2019 के ई-मेल द्वारा किए गए अनुरोधों का सार निम्न है:

- (i). पोत परिवहन मंत्रालय ने दिनांक 05 अक्टूबर 2017 के अपने पत्र द्वारा वीओसीपीटी को निम्न को ध्यान में रखते हुए सीईयू स्थापित करने का निदेश दिया:
 - (क). सीईयू के औद्योगिकीकरण से कार्गो द्वारा पत्तन के व्यापार में वृद्धि
 - (ख). औद्योगिक विकास द्वारा रोजगार का सृजन
 - (ग). क्षेत्र की समग्र आर्थिक वृद्धि में सहयोग

[वीओसीपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव के साथ अग्रेषित पीडब्ल्यूसी के रिपोर्ट के पृष्ठ संख्या 327 पर पोत परिवहन मंत्रालय का दिनांक 05 अक्टूबर, 2017 का पत्र संलग्न है। उक्त पत्र में, पोत परिवहन मंत्रालय ने निर्माण में तेजी लाने का अनुरोध किया है।]
- (ii). तदनुसार, वीओसीपीटी ने दिनांक 31 मई, 2018 की कार्यसूची की मद संख्या 20 के विरुद्ध न्यासी मंडल के संकल्प संख्या 20 के अनुमोदन द्वारा निविदा प्रक्रिया का विधिवत् पालन करते हुए सीईयू के निर्माण के लिए मैसर्स पीडब्ल्यूसी को परामर्शदाता नियुक्त किया।
- (iii). परामर्शदाता ने अध्ययन के पश्चात् निम्नलिखित रिपोर्टें प्रस्तुत की:
 - (क). सीईयू के निर्माण की मुख्य योजना (मास्टर प्लान) रिपोर्ट की एक प्रति
 - (ख). सीईयू के अंतर्गत भूमि के पट्टा किराए की अनुशंसा की रिपोर्ट की एक प्रति

4.2. भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित पांच पद्धतियों के अनुसार परामर्शदाता ने भूमि के बाजार मूल्य के 6% की दर से भूमि और पट्टा किरायों की गणना की है जिसका सार निम्न है। यह रिपोर्ट के पृष्ठ 46-54 पर उपलब्ध है:

- (i). **पद्धति 1: ऐसे वर्गीकरण/कार्यों के लिए उस क्षेत्र में भूमि के मूल्य के लिए यदि राज्य सरकार का रेडी रेकनर उपलब्ध हो।**

ऐसे वर्गीकरण के लिए भूमि के मूल्य हेतु राज्य सरकार के रेडी रेकनर की सहायता ली गई है। इसमें पत्तन भूमि और सीईयू के अंतर्गत प्रस्तावित उस कार्गो के पैटर्न में इसकी परिभाषा नहीं है। सीईयू एक नया विचार है और ऐसे निर्माण की श्रेणी वर्तमान भूमि उपयोग के वर्गीकरण में नहीं है। तथापि इस पद्धति के अंतर्गत राज्य सरकार के रेडी रेकनर का उपयोग करते हुए आकलन नीचे दिया गया है:

रेडी रेकनर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य

क्र.सं.	श्रेणी	क्षेत्र	राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार भूमि का मूल्य प्रति वर्ग मीटर	अनुमानित पट्टा किराया (प्रति वर्ष मीटर /प्रति वर्ष) भूमि के मूल्य के 6% की दर से	अनुमानित पट्टा किराया (लाख रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष) [4046.86 के गुणक कारक लगाते हुए प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष एकड़ में परिवर्तन]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	सेवा/आवासीय	क्षेत्र क	2785	167.1	6.76
2	औद्योगिक		500	30.00	1.21
3	व्यावसायिक		6030	361.8	14.64

चूंकि प्रस्तावित सीईयू का उद्देश्य औद्योगिकीकरण है इसलिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार औद्योगिक श्रेणी के अंतर्गत 1.2 लाख रु. प्रति वर्ष के भूमि पट्टा किराया का अनुमान लगाया गया है। सीईयू श्रेणी के लिए अलग से भूमि पट्टा दर निर्धारित करने की अनुशंसा की जाती है।

- (ii). **पद्धति 2: पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि के साथ पत्तन के आस-पास (संबंधित पत्तन का न्यास मंडल पत्तन के आस पास क्षेत्र का निर्णय करेगा) पिछले तीन वर्षों में रजिस्टर में दर्ज वास्तविक संगत सौदों की उच्चतम दर:**

आकलन में पिछले तीन वर्षों में आस-पास के क्षेत्र में तीन (3) सौदों पर ही विचार किया जाता है। इन सौदों में से एक सौदा निजी उपयोगकर्ता (औद्योगिक उपयोगकर्ता) ने किया है जबकि अन्य दो सौदे सिपकोट (चणण-1 और चरण-2) सहित तूतीकोरिन औद्योगिक पार्क ने किए हैं। इस भूमि की पहचान औद्योगिक भूमि के रूप में की गई है।

हाल ही के तीन सौदों में तूतीकोरिन एलकेली केमीकल्स एंड फर्टिलाइजर्स लि. (टीएसीएकएल) के निजी उपयोगकर्ता द्वारा भूमि प्रापण के उच्चतम मूल्य के आधार पर भूमि का मूल्य और पट्टा किराया अगस्त 2018 में बढ़कर वर्तमान मूल्य 47.10 लाख रु. प्रति एकड़ हो गया है। तदनुसार इस पद्धति के अंतर्गत भूमि का मूल्य और पट्टा किया निम्न है:

पद्धति-II के अंतर्गत अनुमानित भूमि पट्टा किराया

2018 में भूमि दर (लाख रुपए प्रति एकड़)	47.10
एलपीजी 2014 के अनुसार पट्टा किराया (लाख रु./ प्रति एकड़/प्रति वर्ष) (47.10 के बाजार स्वीकृत मूल्य का 6%)	2.826

- (iii). **पद्धति 3: ऐसे सौदों के लिए पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर पत्तन भूमि की अद्यतन उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर**

निविदा सह नीलामी आधार पर आबंटन का आकलन करने पर यह पाया गया है कि पिछले तीनों वर्षों में वीओसीपीटी द्वारा आयोजित “निविदा सह नीलामी” में पांच आबंटन किए गए हैं। निविदा सह नीलामी का उच्चतम मूल्य 15.31 लाख रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष (व्यावसायिक श्रेणी के उपयोग के अंतर्गत) है। आबंटन व्यावसायिक श्रेणी के अंतर्गत किए गए हैं। औद्योगिक श्रेणी के अंतर्गत कोई आबंटन नहीं किया गया है। इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पिछली तीन ‘निविदा सह नीलामी’ में केवल 17.67 एकड़ आबंटन पर निर्णय किया गया है इसलिए यह सीईयू के अंतर्गत प्रस्तावित पत्तन भूमि का द्योतक नहीं है।

- (iv). **पद्धति 4: पत्तन द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा उल्लिखित दर:**

वीओसीपीटी ने पत्तन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए वर्ष 2017 में एक अनुमोदित मूल्यांकक (मैसर्स किटको) द्वारा भूमि के मूल्य का अध्ययन करवाया। अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा वर्ष 2017 में किए गए अध्ययन के दौरान अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा अनुशंसित पत्तन भूमि के बाजार मूल्य और पट्टा किराए को नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	श्रेणी	क्षेत्र	भूमि का मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	भूमि का पट्टा (प्रति वर्ग मीटर /प्रति वर्ष)	लागू पट्टा प्रति एकड़ (लाख रु. प्रति एकड़)
1	सेवा /आवासीय	क्षेत्र क	2130.52	127.83	5.17
2	औद्योगिक		4260.86	255.65	10.35
3	सेवा /आवासीय		6455.91	387.35	15.68

मूल्यांकक (वर्ष 2017 के दौरान मैसर्स किटको) ने इस पद्धति के अंतर्गत इस समय पर लागू पट्टा किराए में प्रशुल्क में 6.98% की वृद्धि की अनुशंसा की थी। वीओसीपीटी ने वर्ष 2017 में संशोधन के दौरान पत्तन

भूमि के पट्टा किराए में संशोधन के लिए इसे अपनाया नहीं था। वीओसीपीटी ने मंडल के अनुमोदन के आधार पर भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार उस समय की मौजूदा दर में 2% की वृद्धि लागू करते हुए पट्टा किराए का प्रस्ताव किया था और टीएएमपी ने प्रस्तावित दर को दिनांक 14 नवंबर 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/52/2017-वीओसीपीटी द्वारा अधिसूचित कर दिया।

मूल्यांकक ने व्यावसायिक श्रेणी के अंतर्गत वर्ष 2017 के दौरान 15.68 लाख रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के अधिकतम भूमि पट्टा किराए की अनुशंसा की। आगे, पत्तन भूमि की मौजूदा कम मांग के परिप्रेक्ष्य में पाया गया कि इस भूमि पट्टा किराए की सीईयू के लिए अनुशंसा नहीं की जा सकती है। इसके अतिरिक्त, यह भूमि पट्टा किराया पत्तन भूमि के आबंटन की व्यावसायिक श्रेणी के लिए है जो सीईयू के वांछित उद्देश्य के अनुरूप नहीं है। यदि भूमि की औद्योगिक श्रेणी के बाजार मूल्य पर विचार किया जाता है तो यह मूल्य 10.35 लाख रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष होती है। मौजूदा भूमि पट्टा किराए पर ऐसा भूमि पट्टा किराया लागू होने के बावजूद औद्योगिक गतिविधियों के लिए पत्तन भूमि को पट्टे पर लेने वाला कोई नहीं है। उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए इस प्रकार भूमि पट्टा किराए भी सीईयू भूमि की मांग में वृद्धि के लिए उपयुक्त नहीं होगा।

(v). **पद्धति 5: पत्तन द्वारा चिन्हित कोई अन्य संगत कारक:**

सिपकोट औद्योगिक क्षेत्र तूतीकोरिन (चरण-1) समीप में विकसित ऐसे औद्योगिक क्षेत्र के समीप है। इसके चरण-2 का विस्तार हो रहा है। चरण-1 का भूमि अधिग्रहण वर्ष 1999 में पूरा हुआ जो लगभग 20 वर्ष पहले हुआ।

सिपकोट के साथ चर्चा के आधार पर परामर्शदाता ने पाया कि सिपकोट तूतीकोरिन औद्योगिक क्षेत्र (चरण-1) के लिए पिछला भूमि अधिग्रहण वर्ष 1999 में 90,000/-रु. प्रति एकड़ की दर से किया गया। 4.4% की डब्ल्यूपीआई (पिछले पांच वर्षों की औसत) लागू करते हुए वर्तमान मूल्य 2.13 लाख रुपए प्रति एकड़ (2000 से 2019) का अनुमान नीचे दिया गया है:

पद्धति -V के अंतर्गत भूमि पत्तन किराया

वर्ष 1999 में अधिग्रहण मूल्य (लाख रुपए प्रति एकड़)	0.90
वृद्धि कारक (5 वर्ष का औसत डब्ल्यूपीआई) (आरपीआई) [वर्ष 2000 से वर्ष 2019 तक अर्थात् 20 वर्षों तक प्रत्येक वर्ष]	4.4%
भूमि अधिग्रहण लागत का वर्तमान मूल्य (लाख रुपए प्रति एकड़)	2.13
एलपीजी 2014 के अनुसार पट्टा किराया (लाख रुपए प्रति एकड़ प्रति वर्ष)	0.13

4.3. **भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत निर्धारित 5 पद्धतियों के अंतर्गत मूल्यांकन का सार**

क्र.सं.	पद्धति	भूमि का बाजार मूल्य (लाख रु.प्रति एकड़)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% की दूर से पट्टा किराया (लाख रुपए प्रति एकड़ प्रति वर्ष)
1.	ऐसे वर्गीकरण/कार्यों के लिए उस क्षेत्र में भूमि के लिए यदि राज्य सरकार का रेडी रेकनर उपलब्ध हो	30.00	1.21
2.	पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि के साथ पत्तन के आस-पास (संबंधित पत्तन न्यास मंडल पत्तन के आस पास क्षेत्र का निर्णय करेगा।) पिछले तीन वर्षों में रजिस्टर में दर्ज वास्तविक संगत सौदों की उच्चतम दर	47.10	2.826

3.	ऐसे सौंदों के लिए पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर पत्तन भूमि की अध्ययन उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर	उपलब्ध नहीं	15.31*
4.	पत्तन द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर	261.27\$	15.68**
5.	पत्तन द्वारा चिन्हित कोई अन्य संगत कारक (परामर्शदाता मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने जिला कलेक्टर तूतीकोरित द्वारा सिपकोट चरण- 1 पिछले भूमि अधिग्रहण के आकलन का उल्लेख किया है।	2.17	0.13

* यह “निविदा-सह-नीलामी” पद्धति से प्राप्त (वित्त वर्ष 2018-19) अधिकतम पट्टा किराया है। यहां उल्लिखित आबंटन निजी कंपनी को खाद्य तेल के भंडारण के लिए पट्टे पर दी गई भूमि है। यह आबंटन 2.00 एकड़ भूमि के व्यावसायिक श्रेणी के अंतर्गत किया गया है।

** वीओसीपीटी ने वर्ष 2017 में मूल्यांकन अध्ययन करवाया और मूल्यांकक ने व्यावसायिक श्रेणी के भूमि के आबंटन के लिए इस दर की अनुशंसा की। वीओसीपीटी ने एलपीजी 2014 में यथा निर्धारण के अनुसार पट्टा किराए में 2% वृद्धि का संशोधन किया। चूंकि यह एक नई विकास परियोजना है जिसके पश्चात् सागरमाला कार्यक्रम के भाग के रूप में सीईयू के अंतर्गत भूमि आबंटन की चतुर्थ श्रेणी विरुद्ध में की गई है। इसलिए इस पर विचार नहीं किया गया है।

\$ व्यावसायिक श्रेणी के अंतर्गत भूमि मूल्य (पत्तन भूमि की मौजूदा तीन श्रेणियों के अंतर्गत उच्चतम)।

4.4. भूमि नीति दिशानिर्देश (एलपीजी) 2014 के पश्चात् में पीडब्ल्यूसी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट भूमि आबंटन समिति (एलपसी) के समक्ष उनके विचारार्थ रखी गई। उपाध्यक्ष, एफएएंडसीएओ की अध्यक्षता और मुख्य अभियंता एवं व्यापार प्रबंधक की सदस्यता वाली एलएसी में परामर्शदाता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर विस्तार से चर्चा की गई। एलएसी ने सीईयू के अंतर्गत भूमि के पट्टा किराए की गणना के लिए परामर्शदाता द्वारा भूमि के पट्टा किराए की गणना के लिए परामर्शदाता द्वारा अपनाई गई पांचों पद्धतियों का अध्ययन किया है और इस मामले को न्यासी मंडल के समक्ष उनके अनुमोदन के लिए रखने और अधिसूचना के लिए टीएएमपी को प्रेषित करने की अनुशंसा की है। एलएसी की कार्यसूची और कार्यवृत्त प्रस्तुत है। एलएसी द्वारा अनुशंसित दरें निम्न हैं।

विवरण	न्यूनतम प्रत्याभूत उत्पादन के (एमजीटी) के साथ		एमजीटी के बिना	
	दर/प्रति एकड़ / प्रति वर्ष	दर/ प्रति वर्ग मीटर / प्रति वर्ष	दर/प्रति एकड़ / प्रति वर्ष	दर/ प्रति वर्ग मीटर / प्रति वर्ष
सीईयू श्रेणी	2,82,600 रु.	69.83 रु.	6,42,602 रु.	158.78 रु.
एमजीटी प्रति वर्ष में एमजीटी	6000 एमटी		शून्य	
वृद्धि	पट्टा किराया और एमजीटी दोनों पर 5% की दर से समाधेय			

4.5. एलएसी ने परामर्शदाता की अनुशंसाओं पर विचार किया और दिनांक 3 जून 2019 को आयोजित एलएसी के बैठक के कार्यक्रम के मुख्य बिंदुओं का सार निम्न हैं:

I. एलएसी ने प्रस्तुत की गई कार्यसूची का अध्ययन किया है और एलएसी की संक्षिप्त अभ्युक्तियां निम्नानुसार है:

(i). टीएएमपी द्वारा दिनांक 29.12.2017 के आदेश द्वारा अधिसूचित समाधेय 2% वृद्धि वाले पट्टा किराए निम्न है:

क्र.सं.	श्रेणी	दर प्रति वर्ग मीटर /प्रति वर्ष (रुपए में) (जून 2019 तक)
1	सेवा	124.55
2	औद्योगिक	249.09
3	व्यावसायिक	377.43

- (ii). वीओसीपीटी की कुल भूमि लगभग 4426 एकड़ है। इसमें 1386.96 एकड़ भूमि (सीमाशुल्क के अधिसूचित क्षेत्र से बाहर) पट्टा आधार पर आबंटित की गई है।
- (iii). पत्तन ने खाली भूमि के आबंटन के लिए तीन बार निविदाएं आमंत्रित की। तथापि बहुत कम निविदाएं प्राप्त हुईं और अधिकांश निविदाओं में केवल एक ही बोलीदाता से बोली प्राप्त हुई और आबंटित भूमि का क्षेत्रफल भी बहुत कम था।
- (iv). क्षेत्र-क के पट्टे पर दी जाने वाली 702 एकड़ भूमि के साथ 940 एकड़ भूमि में सीईयू विकसित करने का प्रस्ताव है।
- (v). रिपोर्ट में कहा गया है कि टीएमपी द्वारा अधिसूचित पट्टा किराया दर समीप अर्थात् सिपकोट की दर से बहुत अधिक है। इसलिए परामर्शदाता ने तीनों श्रेणियों के मौजूदा पट्टा किराए के अलावा सीईयू के लिए अलग दर का प्रस्ताव किया है।
- (vi). एलएसी ने पाया है कि परामर्शदाता ने सीईयू योजना के लिए भूमि आबंटन हेतु एलपीजी 2014 का पालन करते हुए पट्टा किराए के निर्धारण के लिए सीईयू के अंतर्गत सीईयू भूमि के मूल्य के निर्धारण के लिए पांच पद्धतियों से गणना की है:

क्र.सं.	पद्धति	भूमि का बाजार मूल्य (लाख रु.प्रति एकड़)	भूमि का बाजार मूल्य के 6% की दूर से पट्टा किराया (लाख रुपए प्रति एकड़ प्रति वर्ष)
1.	ऐसे वर्गीकरण/कार्यों के लिए उस क्षेत्र में भूमि के लिए यदि राज्य सरकार का रेडी रेकनर उपलब्ध हो	30.00	1.210
2.	पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उचित वार्षिक वृद्धि के साथ पत्तन के आस-पास (संबंधित पत्तन न्यास मंडल पत्तन के आस पास क्षेत्र का निर्णय करेगा।) पिछले तीन वर्षों में रजिस्टर में दर्ज वास्तविक संगत सौदों की उच्चतम दर	47.10	2.826
3.	ऐसे सौदों के लिए पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर पत्तन भूमि की अद्ययन उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर (*)	उपलब्ध नहीं	15.31*
4.	पत्तन द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा परिकलित दर	उपलब्ध नहीं	15.68**
5.	पत्तन द्वारा चिन्हित कोई अन्य संगत कारक (परामर्शदाता मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने जिला कलेक्टर तृतीकोरिन द्वारा सिपकोट चरण- 1 पिछले भूमि अधिग्रहण का उल्लेख किया है)।	2.17	0.13

टिप्पणी:

- *- यह “निविदा सह नीलामी” पद्धति द्वारा प्राप्त (वित्त वर्ष 2018-19) अधिकतम भूमि पट्टा किराया है। यहां उल्लिखित आबंटन केओजी-केटीवी को खाद्य तेल के भंडारण के लिए पट्टे पर दी गई है। यह आबंटन 2.00 एकड़ भूमि के व्यावसायिक श्रेणी के अंतर्गत किया गया है।
- ** - वीओसीपीटी ने वर्ष 2017 में मूल्यांकन अध्ययन करवाया। मूल्यांकन ने व्यावसायिक श्रेणी के भूमि के आबंटन के लिए इस दर की अनुशंसा की। वीओसीपीटी ने एलपीजी 2014 में यथानिर्धारण के अनुसार पट्टा किराए में 2% वृद्धि का संशोधन किया। चूंकि यह एक नई विकास परियोजना है जिसकी पहचान सागरमाला कार्यक्रम के भाग के रूप में सीईयू के अंतर्गत भूमि की चतुर्थ श्रेणी के रूप में की गई है। इसलिए इस दर पर विचार नहीं किया गया है और वीओसीपीटी भी जून 2017 में संशोधन के दौरान यह दर नहीं अपनाई।

II. एलएसी ने परामर्शदाता की गई अनुशंसा के अनुसार सीईयू की अलग दर निर्धारण के लिए निम्नलिखित भी नोट किया है:

परामर्शदाता ने सीईयू के लिए एक अलग श्रेणी का प्रस्ताव किया है और उसके अनुशंसित पट्टा किराए में निम्नलिखित पर विचार किया गया है:

- (i). एलएसी ने वीओसीपीटी में सीईयू की स्थापना के लिए पोत परिवहन मंत्रालय के दिनांक 05 अक्टूबर 2017 का निदेश नोट किया है।
- (ii). इसके अतिरिक्त, तात्कालिक संयुक्त सचिव (पत्तन) ने दिनांक 08 जुलाई 2015 के पत्र में टिप्पणी की थी कि यह अनिवार्य नहीं है कि भूमि आबंटन समिति भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 उच्चतम गुणक ही हो। वह उचित औचित्य के साथ कोई अन्य गुणक भी चुन सकती है।”
- (iii). इसके अतिरिक्त, यह पाया गया है कि परामर्शदाता मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने यह कहते हुए कि निर्यात-आयात व्यापार में सहायक होगा, सीईयू के लिए निर्धारित भूमि का आबंटन दो श्रेणियों अर्थात् (i) एमजीटी के साथ (ii) एमजीटी के बिना भूमि आबंटन की अनुशंसा की है।
- (iv). रिपोर्ट के अनुसार, मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने प्रतिवर्ष 2,82,600/- रुपए एकड़ (47,10,000/- रु. के बाजार मूल्य का 6%) पट्टा किराया और पट्टा किराया एवं एमजीटी दोनों के लिए वृद्धि 6000 एमटी प्रति एकड़ प्रति वर्ष की अनुशंसा की है। बिना एमजीटी खंड के संबंध में, परामर्शदाता मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने दरों में 5% की समाधेय वृद्धि के साथ 6,42,602/-रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष (बाजार मूल्य का 6%) के पट्टे किराए की अनुशंसा की है। बिना एमजीटी वाली श्रेणी की प्रस्तावित दर एमजीटी वाले पट्टा किराए से अधिक है। यह एमजीटी राजस्व की पूर्ति के लिए है।
- (v). एलपीजी 2014 के खंड संख्या 12 (ज) में प्रावधान है कि यदि पत्तन को उपयुक्त लगे तो पत्तन नए पट्टे के लिए न्यूनतम गारंटी व्यापार/न्यूनतम गारंटी राजस्व की शर्तें निर्धारित कर सकता है। एलएसी ने भावी उपयोगकर्ता द्वारा सुविधाओं का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए एमजीटी के निर्धारण की अनुशंसा की है।
- (vi). सागरमाला कार्यक्रम के अंतर्गत अन्य प्रमुख पत्तनों ने ऐसे विकास कार्यों (स्मार्ट इंडस्ट्रीयल पोर्ट सिटी कांडला, स्मार्ट इंडस्ट्रीयल पोर्ट सिटी पारादीप) के लिए भूमि पट्टा किराए की एक ही दर लागू की है।
- (vii). जब टीएएमपी की अधिसूचित दरों के अनुसार गणना की गई तो पाया गया कि 30 वर्ष की पट्टा अवधि के लिए वीओसीपीटी का मौजूदा भूमि पट्टा किराया व्यावसायिक श्रेणी के लिए 2.1 करोड़ रु. प्रति एकड़ के अधिक और औद्योगिक श्रेणी के लिए 1.4 करोड़ रु. प्रति एकड़ के अग्रिम है (वर्तमान में व्यावसायिक श्रेणी के लिए 15,27,459/- रुपए और औद्योगिक श्रेणी के लिए 10,07,703/- रु. है) जबकि सिपकोट/तमिलनाडु इंडस्ट्रीयल डवलपमेंट कॉर्पोरेशन लिमिटेड (टिडकों) में 99 वर्ष के पट्टे के लिए एक मुश्त अग्रिम भूमिदर 14 लाख रु. प्रति एकड़ है। टीएएमपी द्वारा अधिसूचित मौजूदा एकमुश्त अग्रिम पट्टा किराया समीप के औद्योगिक क्षेत्रों की तुलना में 10 गुणा अधिक है। यह स्पष्ट रूप से उद्योग जगत को पत्तन भूमि पर उद्योगों की स्थापना से रोकता है।

(viii). वीओसीपीटी के क्षेत्र में और आस-पास के क्षेत्र की मौजूदा दरें वीओसीपीटी के मूल्य और अवधि दोनों को कड़ी चुनौती देते हैं। इसको नीचे तालिकाबद्ध किया गया है:

क्र.सं.	औद्योगिक क्षेत्र का नाम	दर (लाख रु. प्रति एकड़)	पट्टा अवधि (वर्ष)	खाली भूमि (एकड़)	टिप्पणी
1	गंगईकोडन औद्योगिक विकास केंद्र (सिपकोट)	16	99	523	पट्टा दर में भूमि जमा प्रभार विकास लागत शामिल है।
2	तूतीकोरिन औद्योगिक परिसर (सिपकोट)	14 चरण-2 दर अभी निर्धारित की जानी है।	99 अवधि अभी निर्धारित की जानी है।	चरण-1 में 0 एकड़ चरण-2 के लिए भूमि आबंटन (1500 एकड़) किया जाता है।	पट्टा दर में भूमि जमा प्रभार और विकास लागत शामिल है। चरण -2 के मूल्य का अध्ययन किया जा रहा है। चरण-2 की पर्यावरणीय अनापत्ति के लिए पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार के पास है।
3	एएमआरएल सेज, नांगुनेरी (टिडको और एएसआर ईआई का एसपीवी)	35	85	1600 एकड़	अभी एसआरईआई एटीटीआईवीओ परिचालन कर रहे हैं। दर में भूमि और विकास लागत शामिल है। सेज दल द्वारा दिसंबर 2018 में किए गए स्थल के दौर के दौरान सेज दल ने बताया कि यह दर पारणीय है।
4	परिवहन, अभियांत्रिक सेज, गंगईकोडन	16	99	116	पट्टा दर में भूमि जमा प्रभार और विकास लागत शामिल है।

उपरोक्त गुणकों वीओसीपीटी पर निम्न प्रभाव होगा:

(क). **मांग पर नकारात्मक प्रभाव और सीईयू भूमि लेने वाले की संख्या में कमी:**

समीप में औद्योगिक भूमि की तुलनात्मक कम दर से सीईयू भूमि लेने वाली की संख्या में कमी आएगी। इससे रोजगार सृजन, पत्तन के व्यापार में वृद्धि और क्षेत्र का आर्थिक विकास प्रभावित होगा।

(ख). **वीओसीपीटी को राजस्व की हानि:**

सीईयू के अंतर्गत चिन्हित विक्रम योग्य भूमि (702 एकड़) को लेने वालों की संख्या में कमी से वीओसीपीटी को राजस्व की हानि होगी क्योंकि इससे कोई अन्य आय नहीं होगी।

(ग). **अतिक्रमण का खतरा:**

आम तौर पर यह पाया गया है कि खाली और अप्रयुक्त भूमि पर अतिक्रमण की आशंका रहती है जिससे भू-स्वामी पर वाद के रूप में अतिरिक्त लागत बढ़ जाती है और इससे समय भी बर्बाद होता है।

(ix). वीओसीपीटी पिछले तीन वर्षों अर्थात् वर्ष 2016-2017 और 2018 में आयोजित निविदा सह बोली में 470 एकड़ से अधिक भूमि का आबंटन के लिए प्रस्ताव किया परंतु बोलीदाताओं ने केवल 17.67 एकड़ भूमि की पट्टे पर ली।

- (x). उपरोक्त आबंटनों में पिछले तीन वर्षों में केवल एक ही बोलीदाता ने “निविदा सह नीलामी” में भाग लिया।
- (xi). ऐसे बोलीदाताओं ने आरक्षी मूल्य पर बहुत कम दर अर्थात् आरक्षी मूल्य पर 1.0 पैसे से 1/- रुपए अधिक दर का प्रस्ताव किया।
- (xii). यह पाया गया कि वर्ष 2014 के दौरान बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए अपनाई गई दर निविदा सह नीलामी की उच्चतम दर पर आधारित थी जो धर्मकांटे की स्थापना के लिए थोड़ी सी भूमि के लिए थी न कि सभी पत्तन भूमियों पर समान रूप से लागू करने के लिए और टीएएमपी ने भी दिनांक 21 मई 2014 के अपने साधारण आदेश पैरा संख्या 16 (v) (घ) (3) (i) भी यही पाया।
- (xiii). वर्ष 2014 के दौरान प्रशुलक में अत्यधिक वृद्धि से पत्तन की मांग में गिरावट आई और उनेक मौजूदा पट्टाधारियों ने लगभग 10 एकड़ भूमि खाली कर दी।
- (xiv). मौजूदा अनेक आबंटितियों ने भी पिछले पट्टा किराए के बकाया का भुगतान नहीं किया है और बाद दायर कर दिया एवं टीएएमपी के दिनांक 21 मई 2014 (टीएएमपी/6/2012-वीओसीपीटी के आदेश द्वारा किए गए संशोधन के विरुद्ध स्थगन ले लिया है एवं यह अभी न्यायाधीन है और संशोधन पूर्व की दरों से ही पट्टा किराए का भुगतान किया जा रहा है।
- (xv). मांग में कमी को ध्यान में रखते हुए 01 जुलाई 2019 से देय पट्टा किरायों की समीक्षा करते समय एलपीजी 2017 तथा निर्धारित 2% की नाममात्र की वृद्धि के अलावा जुलाई 2017 से लागू पट्टा किराए में किसी संशोधन का प्रस्ताव नहीं किया है। यहां तक कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकन ने भी पट्टे किराए में 6.98% की वृद्धि की अनुशंसा की थी।
- (xvi). यद्यपि, व्यावसायिक औद्योगिक, सेवा और विशेष सेवा के लिए 966.74 एकड़ भूमि वार्षिक पट्टा किराए पर आबंटित की गई है तथापि पत्तन को अभी औसत 5.15 लाख रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के स्थान पर औसतन 2.66 लाख रु./प्रति एकड़/ प्रति वर्ष का ही राजस्व प्राप्त हो रहा है।
- (xvii). राज्य सरकार ने खाली भूमि के कर के रूप में 6.15 करोड़ रु. मांगे हैं और चूंकि पत्तन ने उक्त भुगतान नहीं किया है इसलिए राज्य सरकार भी मौजूदा आबंटनों को सांविधिक अनुमोदन प्रदान नहीं कर रही है।
- (xviii). पत्तन को ऐसी खाली भूमि के रखरखाव जूली फ्लोरा, अतिक्रमण इत्यादि हटाने का भी व्यय वहन करना पड़ता है।
- (xix). पत्तन द्वारा प्रहस्तित अधिकांश कार्गो ठहराव करते हैं एवं वर्ष 2016-17 से प्रति वर्ष पत्तन के व्यापार में 2 मिलियन की कमी आ रही है। यह वर्ष 2016-17 में 38 एमटी, 2017-18 में 36 एमटी और 2018-19 में 34 एमटी हो गया है। अभी भी पत्तन के व्यापार में वीओसीपीटी द्वारा ताप ऊर्जा संयंत्र से आने वाली मांग में कमी के कारण से (-) 2% की कमी आ रही है। इसलिए स्थायी व्यापार वृद्धि के लिए पत्तन आधारित उद्योगों से कार्गो की संख्या बढ़ाने की आवश्यकता है। प्रस्तावित सीईयू में पत्तन आधारित औद्योगिकीकरण को बढ़ावा देकर ऐसा किया जा सकता है।

4.6. इस संबंध में एलएसी ने भी नोट किया है कि दो पंच वर्षों के लिए वर्ष 2014 में अनुमोदित पट्टा दरों के पिछले संशोधन में व्यावसायिक, औद्योगिक और सेवा श्रेणी के पट्टा किरायों में 167.34% (वर्ष 2007 से 2012 के दौरान) और 88.47% (वर्ष 2012 से 2017 के दौरान) की वृद्धि की गई। मूल्यांकन की अनुशंसाओं और बाद में टीएएमपी द्वारा प्रदान किए गए अनुमोदन के आधार पर जैसा कि ऊपर बताया गया है संशोधित पट्टा किराया लागू किया गया है और अधिकांश पट्टाधारियों ने इस संशोधन का विरोध किया है और अनेक विधिक प्राधिकरणों में पत्तन के विरुद्ध याचिकाएं दर्ज की हैं। पट्टेधारी संशोधन पूर्व की दरों से ही पट्टे किराए का भुगतान कर रहे हैं। यहां तक कि कुछ पट्टेधारियों ने भूमि खाली कर दी है।

4.7. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, एलएसी ने विस्तृत विचार-विमर्श के पश्चात् प्रस्ताव को अनुमोदन के लिए वीओसीपीटी के न्यासी मंडल के समक्ष रखने और निम्नानुसार दरों की अधिसूचना की लिए प्रस्ताव को टीएएमपी को प्रेषित करने की अनुशंसा की है।

- (i). प्रति वर्ष एमजीटी के साथ-साथ पट्टा किराए में 5% की समाधेय वृद्धि के साथ-साथ 6000 एमटी प्रति एकड़ प्रति वर्ष के साथ एलपीजी 2014 के अनुसार 2,82,600 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष (69.83रु./प्रति वर्ग मीटर /प्रति वर्ष) की दर से पट्टा किराया।

- (ii). दर में प्रतिवर्ष 5% वृद्धि (समाधेय) के साथ एमजीटी के बिना (राजस्व घटक पर विचार करते हुए 6,42,602 रु. प्रति वर्ष (158.78 रु./प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष) की दर से पट्टा किराया।
- (iii). ऊपर दर में “सीईयू श्रेणी” के रूप में नई श्रेणी शामिल करने की अनुशंसा।
- (iv). इसकी यदि कोई विकास लागत हो तो वह वसूल की जाएगी और अलग से एकत्र की जाएगी तथा वह पट्टा किराए का हिस्सा नहीं होगी।

4.8. संक्षेप में वीओसीपीटी का प्रस्ताव सीईयू के अंतर्गत नई श्रेणी के लिए भूमि पट्टा किराया निर्धारण करने के लिए है। वीओसीपीटी ने शर्तों के साथ प्रस्तावित दर सूची प्रस्तुत की है (वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित दर और मुख्य शर्तें नीचे दी गई हैं:-

दर सूची:

- (i). सीमाशुल्क क्षेत्र से बाहर स्थित तटीय नियोजन इकाई में पट्टा आधार पर भूमि आबंटन की दर सूची
(लाख रु./प्रति एकड़/प्रति वर्ष)

क्र.सं.	क्षेत्र	वार्षिक पट्टा किराया के संबंध में भूमि पट्टा किराया दर
1.	तटीय नियोजन इकाई (न्यूनतम प्रत्याभूत उत्पादन के सेवी के साथ)	2.826
2.	तटीय नियोजन इकाई (न्यूनतम प्रत्याभूत उत्पादन के सेवी के बिना)	6.426

उपरोक्त दरों में प्रति वर्ष 5% की दर से वृद्धि होगी।

- (ii). न्यूनतम प्रत्याभूत उत्पादन:
एमजीटी की राशि 6000 मीट्रिक टन प्रति वर्ष होगी और उससे समाधेय आधार पर प्रति वर्ष 5% की वृद्धि होगी।
- (iii). भूमि प्रबंधन के नीति दिशानिर्देशों 2014 की तुलना में दर सूची की परिभाषाओं/शर्तों/नोट में असंगति होने पर भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2014 में उल्लिखित प्रावधान लागू होंगे।
- (iv). वीओसीपीटी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार सीईयू में भूमि आबंटन का माध्यम निश्चित करेगा और उन्हीं निर्देशों के अंतर्गत संशोधन और स्पष्टीकरण जारी करेगा।

उपरोक्त के अलावा वीओसीपीटी ने अन्य शर्तें एवं निबंधन और शर्तों का प्रस्ताव किया है जिनको अनुमोदित की जाने वाली दर सूची में स्पष्ट किया गया है।

4.9. बाद में, वीओसीपीटी ने दिनांक 16 अगस्त 2019 के अपने पत्र द्वारा दिनांक 17 जुलाई 2019 के मंडल के कार्यक्रम की प्रति प्रस्तुत की है जिसमें वीओसीपीटी ने न्यासी मंडल ने निम्न का निराकरण किया है:

- (i). एक अलग श्रेणी में सीईयू में आबंटित की जाने वाली भूमि की वार्षिक पट्टा किराया दर को अनुमोदन प्रदान किया और
- (ii). प्रति वर्ष एमजीटी के साथ वार्षिक पट्टा किराया में 5% की समाधेय वृद्धि के साथ 6000 एमटी प्रति एकड़ प्रति वर्ष के साथ 2.83 लाख रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष की पट्टा किराया दर को अनुमोदन प्रदान किया और
- (iii). प्रति वर्ष पट्टा किराए में 5% की समाधेय वृद्धि के साथ बिना एमजीटी के 6.42 रु. लाख रुपए/प्रति एकड़/प्रति वर्ष के वार्षिक पट्टा किराए को अनुमोदन प्रदान किया और
- (iv). एलपीजी 2014 में यथानिर्धारित निविदा सह नीलामी पद्धति द्वारा सीईयू में भूमि आबंटन के आरक्षी मूल्य के रूप में उपरोक्त वार्षिक पट्टा किराया दरों को अनुमोदन प्रदान किया और सीईयू के अंतर्गत भूमि के आरक्षी मूल्य में वार्षिक पट्टा किराए के निर्धारण को अनुमोदन प्रदान करने के लिए टीएएमपी को प्रेषित पत्र की अभिपुष्टि की।
- (v). अध्यक्ष के अनुमोदन से पट्टाधारियों से समय-समय पर विकास प्रभावों की वसूली को अनुमोदन प्रदान किया।

5.1. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार वीओसीपीटी के दिनांक 13 जून 2017 के प्रस्ताव और बाद में दिनांक 09 जुलाई 2019 के ई-मेल की एक प्रति उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/दीर्घ कालिक आबंटितियों (वीओसीपीटी द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार) में उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया। वीओसीपीटी ने उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों की टिप्पणियों का उत्तर दिया है। तमिलनाडु मैरीटाइम एकेडमी (टीएमए) ने दिनांक 25 जुलाई 2018 के अपने पत्र द्वारा टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं जिसको वीओसीपीटी को अग्रेषित कर दिया गया। वीओसीपीटी ने उत्तर नहीं दिया है।

5.2. त्यागराजर मिल्ल (प्रा.) लि. और वीटीएम ने बताया कि प्रधान जिला मंसिफ न्यायालय, तूतीकोरिन के समक्ष उनका मुकदमा (ओएस संख्या 778/2005) (पूर्व में ओएस संख्या 142/98 उप न्यायालय तूतीकोरिन) में लंबित है जिसमें उन्होंने वर्ष 1998 में की गई दरों में वृद्धि की पिछली मात्रा का विरोध किया है और यह मामला न्यायालय में लंबित है। इसलिए उन्होंने कोई टिप्पणी नहीं की है।

6.1. इस मामले में दिनांक 29 जुलाई 2019 को वीओसीपीटी परिसर में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई। वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर पॉइंट प्रस्तुतिकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में वीओसीपीटी और उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/ दीर्घकालिक आबंटितियों ने अपने अनुरोध किए।

6.2. संयुक्त सुनवाई में लिए गए निर्णय के अनुसार वीओसीपीटी से दिनांक 2 अगस्त 2019 के हमारे पत्र और दिनांक 13 अगस्त 2019 के स्मरण पत्र में निम्नलिखित बिंदुओं पर कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया।

संयुक्त सुनवाई में अधिकांश उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों ने इंगित किया कि प्रस्तावित पट्टा किराया सिपकोट द्वारा 99 वर्ष के लिए आबंटित भूमि के पट्टे किराए की तुलना में अधिक है। यह पट्टा किराया पहले चरण में 14 लाख रु. प्रति एकड़ से 25 लाख रु. प्रति एकड़ है और उपयोगकर्ताओं ने पत्तन से कम से कम एमएसएमई के लिए प्रस्तावित पट्टे किराए को कम करने का अनुरोध किया है। कुछ उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संघों ने पत्तन से एमएसएमई के लिए अलग दर और एमजीटी के प्रस्ताव का अनुरोध किया है। उपयोगकर्ताओं ने वीओसीपीटी के पट्टे किराए में 5% की वार्षिक समाधेय वृद्धि और एमजीटी में 5% की समाधेय वृद्धि को विरोध किया है। संयुक्त सुनवाई में लिए गए निर्णय के अनुसार, उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संघों द्वारा की गई आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए, पत्तन से अपने प्रस्ताव पर पुनर्विचार करने और 05 अगस्त, 2019 तक अपना उत्तर देने का अनुरोध किया गया। पत्तन भी प्रस्तावित एमजीटी का आधार बताए।

6.3. वीओसीपीटी ने दिनांक 16 अगस्त 2019 और बाद में 16 अगस्त, 2019 के अपने पत्र में निम्नलिखित अनुरोध किए हैं।

- (i). एमएसएमई के लिए पट्टा किराए और एमजीटी के संबंध में टीएएमपी को अलग से प्रस्ताव प्रेषित किया जाएगा।
- (ii). अब एमजीटी में वृद्धि को संशोधित करके प्रति वर्ष समाधेय 3% प्रति वर्ष कर दिया गया है एवं पट्टा किराए को प्रति वर्ष समाधेय 2% प्रति वर्ष कर दिया गया है और यह भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी वर्तमान भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार वार्षिक आधार पर पट्टा किराए में 5 वर्ष एक बार संशोधन की शर्त के अधीन है।
- (iii). एलपीजी 2014 में एमजीटी के संबंध में इसे छोड़कर कि पत्तन को यदि उचित लगे तो वह नए पट्टों के लिए निन्युतम प्रत्याभूत व्यापार /न्यूनतम प्रत्याभूत राजस्व की शर्त रख सकता है। कोई अन्य अनुबद्ध मानक निर्धारित नहीं किए गए हैं।
- (iv). एमजीटी के संबंध में उक्त मात्रा मैसर्स पीडब्ल्यूपी (परामर्शदाता) आयोजित पणधारियों की अनेक बैठकों और मौजूदा पट्टेधारियों पर लागू एमजीटी के अनुसार निर्धारित की गई है।

7. मामले की प्रक्रिया के दौरान एकग्र समग्र सूचना से निम्नलिखित बिंदु उभरे:

- (i). (क). वी.ओ. चिदंबरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) का निदेशक पोत परिवहन मंत्रालय का वीओसीपीटी को दिनांक 05 अक्टूबर 2017 के अर्द्धशासकीय पत्र द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के निर्देशों के अनुसार सागरमाला कार्यक्रम के अंतर्गत तटीय नियोजन इकाई (सीईयू) का विकास करने का प्रस्ताव है। पोत परिवहन मंत्रालय के उक्त अर्द्धशासकीय पत्र में वीओसीपीटी को दक्षिण तमिलनाडु सीईयू के विकास कार्य में तेजी लाने का निदेश दिया गया है। पोत परिवहन मंत्रालय के निदेश के पालन में वीओसीपीटी का (क) सीईयू के औद्योगिकीकरण से कार्गो की संख्या में बढ़ोत्तरी द्वारा पत्तन के व्यापार में वृद्धि (ख) औद्योगिक विकास द्वारा रोजगार के सृजन और (ग) क्षेत्र के समग्र आर्थिक विकास के उद्देश्य से सीईयू के विकास का प्रस्ताव है। पत्तन ने एक परामर्शदाता मैसर्स प्राइस वाटर हाउस कूपर्स प्राइवेट लिमिटेड (पीडब्ल्यूसी) रखा है जिससे अध्ययन के पश्चात् सीईयू के अंतर्गत भूमि के पट्टे किराए पर रिपोर्ट प्रस्तुत की है।

- (ख). दो भू-खंडों, एक हेअर आइलैंड और दूसरा पत्तन की कॉलोनी के समीप भूमि कार्गो की संख्या में बढ़ोत्तरी और तटीय रोजगार के अवसर बढ़ाने के लिए सीईयू के विकास के लिए चिन्हित किए गए हैं। पत्तन ने सीईयू के अंतर्गत 940 एकड़ भूमि चिन्हित की है और इसमें से 702 एकड़ भूमि पट्टे पर दिए जोन का अनुमान है।
- (ग). इस प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएएमपी/52/2017-वीओसीपीटी दिनांक 14 नवंबर 2017 द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराए के एकड़ आदेश में क्षेत्र क और ख की नीत नई श्रेणियों अर्थात् सेवा/आवासीय/औद्योगिक एवं व्यावसायिक के लिए पट्टा किराया निर्धारित है। सीईयू एक नई विकास परियोजना है और इसकी सागरमाला कार्यक्रम के भाग के रूप में सीईयू विकास के अंतर्गत भूमि के आबंटन की चतुर्थ श्रेणी के रूप में पहचान की गई है। इसलिए पत्तन एक अलग श्रेणी अर्थात् सीईयू के लिए पट्टे किराए का अनुमोदन चाहता है। इस प्राधिकरण ने संबंधित प्रमुख के पत्तनों द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के आधार पर डीपीटी और पीपीटी के लिए कांडला में स्मार्ट इंडस्ट्रीयल पोर्ट सिटी के लिए पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) और दीनदयाल पत्तन न्यास (डीपीटी) के लिए अलग पट्टे किराए को अनुमोदन प्रदान किया है। यह प्राधिकरण पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के पट्टा किराया निर्धारण के लिए सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधिदेशाधीन है। वीओसीपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा सभी प्रमुख पत्तन न्यासों को जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुपालन में वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (ii). यह प्राधिकरण पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के पट्टा किराया निर्धारण के लिए सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों के अधिदेशाधीन है। वीओसीपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा सभी प्रमुख पत्तन न्यासों को जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुपालन में वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।
- (iii). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में पत्तन भूमि के बाजार मूल्य और नवीनतम दर सूची के निर्धारण के लिए अपनाई जाने वाले प्रक्रिया और पद्धति स्पष्ट रूप से निर्धारित है।
- (ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के अनुसार पत्तन न्यास मंडल एक भूमि आबंटन समिति का गठन करेगा। इस समिति में पत्तन के उपाध्यक्ष, और वित्त, संपदा एवं व्यापार विभागों के प्रमुख होंगे। तदनुसार, वीओसीपीटी ने उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया है जिसमें एफएएंड सीएओ, मुख्य अभियंता और व्यापार प्रबंधक होगी। वीओसीपीटी ने एलएसी के रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत की है।
- (ग). भूमि के बाजार मूल्य की गणना करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों से एलएसी ने भूमि के बाजार मूल्य पर विचार किया और इस आदेश के पूर्ववर्ती भाग में से यथा उत्पन्न पट्टा किराया निकाला।
- (घ). एलएसी द्वारा मानी गई विभिन्न पद्धतियों के अंतर्गत भूमि का बाजार मूल्य और पट्टा किराये का सारांश सरल संदर्भ हेतु नीचे प्रस्तुत है:

क्र.सं.	पद्धति	भूमि का बाजार मूल्य (लाख रु./एकड़)	भूमि के लिए बाजार मूल्य की 6% की दर पर पट्टा किराया (लाख रुपए/एकड़/ वर्ष)
1.	यदि समान वर्गीकरण/कार्य के लिए भूमि उपलब्ध है तो क्षेत्र में भूमि मूल्य के राज्य सरकार के उपलब्ध अनुमान	30.00	1.210**
2.	पत्तन के आस-पास (पोर्ट के आस-पास के क्षेत्र को संबंधित पत्तन न्यास मंडल द्वारा निर्धारित किया जाएगा।) के क्षेत्र में पिछले तीन वर्ष के दौरान दर्ज किए गए वास्तविक लेन-देन की उच्चतम दर के साथ उचित वार्षिक बढ़ोत्तरी दर को पत्तन न्यास मंडल द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।	47.10	2.826
3.	समान लेन-देन (ट्रांजेक्शन) के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा और नीलामी दर, पत्तन न्यास मंडल द्वारा बढ़ोत्तरी दर के आधार पर अद्यतन की हुई (*)	उपलब्ध नहीं	15.31 *

4.	पत्तन द्वारा उद्देश्य के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा प्राप्त की गई दर	उपलब्ध नहीं	15.68 *
5.	कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसे पत्तन द्वारा चिन्हित किया जा सके (परामर्शदाता मैसर्स पीडब्ल्यूसी ने आकलन के लिए एसआईपीसीओटी (सिपकोट) चरण- 1 के लिए जिला कलेक्टर तूतीकोरिन द्वारा पिछले भूमि अधिग्रहण का उल्लेख किया है)।	2.17	0.13

* इन दो पद्धतियों के अंतर्गत पट्टा किराए को एलएसी द्वारा नहीं गया है जैसा पैरा संख्या .4.5 (I)(vi) में सामने आया है और इस कारण से संक्षिप्त की खातिर बार-बार दोहराया नहीं गया।

** [500 रु. x 6% =30 रु. प्रति वर्ग मीटर /वर्षx 4046.86 / 1,00,000]

(iv). उपर्युक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि पत्तन द्वारा बताए गए कारणों के लिए द्वितीय और चतुर्थ पद्धति के अंतर्गत पट्टा किराये को छोड़ने के बाद उच्चतम पट्टा किराया द्वितीय पद्धति के 2.826 लाख रु. प्रति एकड़/वर्ष है। एलएसी ने संयुक्त सचिव (पत्तन) के सभी प्रमुख पत्तन न्यासों को संबोधित दिनांक 08 जुलाई 2015 के पत्र का संदर्भ दिया कि यह अनिवार्य नहीं है कि भूमि आबंटन समिति को भूमि दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के अधिकतम को आवश्यक रूप से लेना पड़े तथा समुचित औचित्य के साथ अन्य कारक को चुन सकती है। इस पत्र का हवाला देते हुए एलएसी ने निम्नलिखित पर विचार करने के बाद किसी अन्य पद्धति (जो अधिकतम नहीं है) के अंतर्गत पट्टा किराये पर आधारित प्रस्तावित पट्टे की अनुशंसा की है।

(क). टीएएमपी द्वारा अधिसूचित पट्टा किराये के अनुसार परिकलन के समय अग्रिम आधार पर वीओसीपीटी पर मौजूदा भूमि पट्टा किराये की गणना 30 वर्ष के लिए औद्योगिक श्रेणी हेतु 2.1 करोड़ रु. प्रति एकड़ से ऊपर (वर्तमान में प्रति एकड़ प्रति वर्ष दर 15.27,459 रु. है) और व्यावसायिक श्रेणी के लिए 15.27 लाख रु. प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है 10,07,703 (औद्योगिक श्रेणी के संबंध से 10.08 लाख रुपये प्रति एकड़ प्रति वर्ष)। जबकि 99 वर्ष के पट्टे के लिए एसआईपीसीओटी/टीआईडीसीओ में एक मुश्त अग्रिम भूमि दर केवल 14 लाख रुपए/प्रति एकड़ है। मौजूदा एक बारगी अग्रिम पट्टा किराये की तुलना आस-पास के औद्योगिक क्षेत्रों से करते हैं तो वह लगभग 10 गुणा के आस-पास है। यह स्पष्ट रूप से उद्योग जगत को पत्तन भूमि पर उद्योग स्थापित करने से रोक रहा है।

(ख). मूल्यांकन की रिपोर्ट के अनुसार वीओसीपीटी में और उसके पास-पास के क्षेत्र में प्रचलित दरों की तुलनात्मक स्थिति इस आदेश के पूर्ववर्ती पैराग्राफ में पहले की ध्यान में आ गई है और इसलिए इस वजह से संक्षिप्तता की खातिर दोबारा नहीं दर्शाया है। एसआईपीसीओटी द्वारा उक्त तुलनात्मक विवरणों के अनुसार चरण- 1 में 99 वर्ष के लिए दर 14 लाख रु. से 16 लाख रु. तक प्रति एकड़ तक है; ट्रांसपोर्ट इंजीनियरिंग एसईजैड गंगाईकोंडन में 99 वर्ष लीज के लिए 16 लाख रु. प्रति एकड़ और एएमआरएल एसईजैड नंगुरेरी में 85 वर्ष के लिए 35 लाख रु. प्रति एकड़ है। मूल्यांकन रिपोर्ट में कहा गया है कि समीप में उपर्युक्त दरों का वीओसीपीटी की प्रस्तावित भूमि पर बहुत प्रभाव पड़ेगा। इससे सीईयू भूमि की मांग कम हो जाएगी, इसे लेने वाले दर से लेंगे अथवा बहुत कम लेंगे। जिससे पत्तन को राजस्व की अत्याधिक हानि होगी। इसके अतिरिक्त खाली और अप्रयुक्त भूमि पर अतिक्रमण होने की संभावना रहती है।

(ग). वीओसीपीटी द्वारा आयोजित “निविदा सह नीलामी” के पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2016-2017 और 2018 में; आबंटन के लिए कुल 470 एकड़ से अधिक भूमि का प्रस्ताव किया था लेकिन बोलीदाताओं द्वारा पट्टे पर कुल 17.67 एकड़ भूमि ली गई। इसके अतिरिक्त, तीन वर्ष की अवधि के लिए उक्त आबंटन में पिछले तीन वर्ष में ‘निविदा सह नीलामी’ के दौरान केवल एकमात्र बोलीदाता ने भाग लिया था। इसके अतिरिक्त आरक्षित मूल्य पर इन बोलीदाताओं द्वारा प्रस्तावित दरें नगण्य अर्थात् आरक्षित मूल्य के अतिरिक्त 1.0 पैसे से 1 पैसे तक थी।

- (घ). वर्ष 2014 के दौरान बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित दर तुलनाकांटे को लगाने के लिए आबंटित छोटे भूखंड हेतु उच्चतम निविदा सह नीलामी पर आधारित थी और सभी पत्तन भूमि के लिए सामान्य अभिग्रहण के लिए नहीं थी तथा टीएएमपी ने अपने दिनांक 21 मई 2014 के सकारण आदेश में इसकी टिप्पणी की।
- (ङ). वर्ष 2014 के दौरान पट्टा किराये में अचानक वृद्धि हुई जिससे पत्तन भूमि की मांग में गिरावट आयी तथा इसके अतिरिक्त विभिन्न विद्यमान पट्टेदारों ने लगभग 10 एकड़ के तक भूमि को खाली कर दिया। बहुत से पट्टेदारों में इसके संशोधन से मतभेद है और 2014 में अनुमोदित पट्टा किराया पर काफी रिट याचिका दे रहे हैं।
- (च). पत्तन द्वारा प्रहस्तित अधिकांश कार्गो केवल ठहराते हैं और वर्ष 2016-17 से 2018-19 तक पत्तन के व्यापार में लगातार प्रतिवर्ष 2 मिलियन की कमी लाई है। यह 38 एमएमटी से घटकर 34 एमएमटी हो गया है। ताप ऊर्जा संयंत्रों द्वारा वीओसीपीटी से की जाने वाली मांग में कमी के कारण से पत्तन के व्यापार में कुल अब भी 2% की कमी आ रही है। अतः यहां धारणीय व्यापार वृद्धिपानेके लिए पत्तन आधारित उद्योगों से कार्गो बढ़ाने की आवश्यकता है। प्रस्तावित सीईयू में पत्तन आधारित औद्योगिकरण को बढ़ाकर इसे प्राप्त करना संभव है।
- (व). संक्षेप में, एलएसी की अनुशंसा और वीओसीपीटी के न्यासी मंडल के अनुमोदन के आधार पर पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया 2,82,600/- रु. (2.826 लाख रु.) प्रति एकड़ प्रति वर्ष है। प्रस्तावित पट्टा किराया 6000 एमटी/एकड़/वर्ष की मिनिमम जुड़ा हुआ है। पत्तन द्वारा निर्दिष्ट संशोधित एलपीजी, 2014 के संबद्ध खंड 12 (झ) को संदर्भ को सरल बनाने के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

“पत्तन के पास नये पट्टे, यदि ठीक समझा जाता है, के लिए शर्तों के अनुसार मिनिमम गारंटीड ट्रेफिक/मिनिमम गारंटीड राजस्व को निर्धारित करने का विकल्प होगा। एलएसी इच्छुक उपयोगकर्ता के लिए सुविधा के इष्टतम उपयोग सुनिश्चित करने की अनुशंसा करता है।”

इस प्रकार एमजीटी खंड के साथ प्रस्तावित पट्टा किराया को लिंक करने के लिए पत्तन का प्रस्ताव संशोधित एलपीजी 2014 के उक्त खंड के अनुसार है और इस कारण से इसे माना है।

जब प्रस्तावित एमजीटी के लिए आधार के बारे में पूछा गया जब पत्तन ने स्पष्ट किया कि एमजीटी के संबंध में एलपीजी 2014 में कोई निर्धारित मानदंड तय नहीं किए गए हैं पत्तन द्वारा प्रस्ताव की गई 6000 एचटी/एकड़/वर्ष की प्रस्तावित एमजीटी पत्तन द्वारा नियुक्त किए परामर्शदाता द्वारा विभिन्न पणधारकों के साथ बैठक के बाद रिपोर्ट के अनुसार है और मौजूदा पट्टेदारों पर लागू एमजीटी के संदर्भ सहित है।

पत्तन ने 6,42,602 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष पर एमजीटी के बिना एक अलग पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि एमजीटी के बिना प्रस्तावित पट्टा किराया एमजीटी राजस्व की कमी की पूर्ति के लिए एमजीटी हेतु दरों से ज्यादा है।

एसईपीसी पाँवर प्राइवेट लिमिटेड (एसपीपीएल) ने कहा है कि 6,000/- रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष की एमजीटी छोटे उद्योगों के लिए प्राप्य नहीं हो सकती। अगर उनके जैसे बड़े उद्योग नहीं होते तो हमारे लिए लागू वर्तमान एमजीटी की तुलना में प्रस्तावित एमजीटी ज्यादा कम होती। एसपीपीएल ने पत्तन से एमएसएमई और बड़े उद्योगों के लिए एमजीटी के विभिन्न स्तरों के प्रस्ताव पर विचार करने के लिए कहा है। इसके अतिरिक्त तृतीकोरिन डिस्ट्रिक्ट टिन एंड स्माल स्केल इंडस्ट्रीज एसोसिएशन (टीएचयूडीआईटीएसएसआईए) ने बताया कि सिपकोट (एसआईपीसीओटी) की वह भूमि पत्तन से 3 अथवा 4 कि.मी. दूर अवस्थिति है जो 99 वर्ष के लिए 15 से 20 लाख रु. प्रति एकड़ पर उपलब्ध है। उन्होंने यह उल्लेख कि करते हुए अनुरोध किया है वे नाममात्र दर पर प्रस्तावित पट्टा किराये को नियंत्रित करे ताकि सूक्ष्म, लघु और मध्यम उपक्रम (एमएसएमई) पत्तन को बढ़ावा दिया जा सके। अधिकांश अन्य उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों ने यह इंगित किया कि प्रस्तावित पट्टा किराया सिपकोट द्वारा 99 वर्ष के लिए आबंटित भूमि हेतु पट्टा किराया की तुलना में अधिक है जो प्रथम चरण के अंतर्गत 14 लाख रु. प्रति एकड़ से 25 लाख रु. प्रति एकड़ तक की सीमा में हैं तथा पत्तन से यह भी अनुरोध किया कि वे एमएसएमई के लिए कम से कम प्रस्तावित पट्टा किराये को सीमित करे अथवा एमएसएमई के पृथक दर और एमजीटी का प्रस्ताव करें। उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा की गई आपत्ति का हवाला देते हुए पत्तन से

विशेष रूप से अपने प्रस्ताव पर पुनःविचार करने को कहा गया था। तथापि पत्तन ने अपने वास्तविक प्रस्ताव में किसी संशोधन का प्रस्ताव नहीं किया है। पत्तन ने स्पष्ट किया कि पट्टा किराये और एमएसएमई के लिए एमजीटी के संबंध में पत्तन द्वारा टीएएमपी को अलग से प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाएगा। पत्तन द्वारा प्रस्तुत उपर्युक्त स्पष्टीकरण को ध्यान में रखते हुए यह प्राधिकरण सीईयू के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु वीओसीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव का समर्थन करता है।

एलपीजी 2014 में एमजीटी के लिए किसी निर्धारित मानदंड के अभाव में और प्रस्ताव एमजीटी के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण के आधार पर और यह मानते हुए कि एमजीटी सहित तथा एमजीटी के बिना प्रस्तावित पट्टा किराया और एमजीटी के प्रस्तावित की गई तथा पत्तन के न्यासी मंडल में द्वारा अनुमोदित की गई। 6000 एमटी/एकड़/वर्ष के एमजीटी से संबंधित 2,82,600 /- रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष के प्रस्तावित पट्टा किराये और 6,42,602 रु. प्रति एकड़ प्रति वर्ष पर एमजीटी के बिना पट्टा किराया को अनुमोदित किया।

- (vi). पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किरायों में विकास लागत शामिल नहीं है। पत्तन ने स्पष्ट किया कि आधारित अवसंरचना विकास का इस स्तर पर सही रूप में अनुमान नहीं लगाया जा सकता है। इस प्रकार से प्रस्तावित पट्टा किराये में विकास लागत शामिल नहीं है। पोर्ट ने स्पष्ट किया कि आधारित संरचना के लिए विकास लागत को पट्टेदारों से अलग से वसूल किया जाएगा। यह बोली दस्तावेजों में भी शामिल होगी। पोर्ट द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण को ध्यान में रखते हुए यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव का समर्थन करता है। इस संबंध में यहां यह बताना प्रासंगिक होगा कि स्मार्ट इंडस्ट्रीयल सिटी हेतु डीपीटी द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये के मामले में इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएएमपी/66/2017-केपीटी दिनांक 12 अक्टूबर 2017 द्वारा किराये को अनुमोदित किया है जो “जैसा है जहां है” पर आधारित है। पीपीटी में पारादीप स्थित एसआईपीसी के लिए पट्टा किराये की मांग करते समय पीपीटी में कहा गया था कि विकास कार्य पत्तन द्वारा किया जाएगा अथवा फिर उपयोगकर्ताओं द्वारा किया जाएगा यह बाद में पत्तन द्वारा निर्धारित किया जाएगा और अंतिम ले आउट के अनुसार तथा कॉमन आधारित अवसंरचना पर किए गए निवेश के लिए कॉमन आधारित अवसंरचना सुविधाएं हेतु लागत को पट्टा योग्य क्षेत्र में बांटा जाएगा और इसे उपयोगकर्ताओं से वसूल किया जाएगा। विकास लागत को पट्टेदार से अलग से वसूल करने के लिए वीओसीपीटी का प्रस्ताव पीपीटी द्वारा एसआईपीसी में अपनाए जाने वाले प्रस्ताव के बराबर पाया गया।
- (vii). (क). टीएचयूडीटीएसएसआईए (थुडितास्सिया) ने अनुरोध किया कि पोर्ट आरंभ से एमजीटी खंड को न रखे और वहां तीन वर्ष की निर्माण प्रक्रिया अवधि (गेस्टेशन पिरियड) होनी चाहिए। पोर्ट ने स्पष्ट किया कि एमजीटी ने 2 वर्ष की छुट्टी अवधि (हॉलिडे पिरियड) है जो पोर्ट के विवेकाधिकार पर और 1 वर्ष के लिए विस्तारणीय है। इस प्रकार यह उपयोगकर्ता एसोसिएशन द्वारा दिए गए बिंदुओं को बताता है।
- (ख). प्रस्तावित पट्टा-किराए पर आपत्ति करने वाली विभिन्न मंदिर समितियों द्वारा की गई टिप्पणियों के संबंध में वी.ओ.सी.पी.टी. यह स्पष्ट कर चुकी है कि मंदिरों द्वारा कब्जा किए गए क्षेत्र सी.ई.यू. की श्रेणी में नहीं जाएंगे।
- (ग). एस.पी.पी.एल. द्वारा उठाए गए बिंदु के संबंध में क्या यह संभव है कि विद्यमान भूमि छोड़ दी जाए और सी.ई.यू. के अधीन भूमि ही ली जाए क्योंकि संभाए तंत्र की दृष्टि से यह उनके लिए लाभकारी होगी, इस पर पत्तन ने स्पष्ट किया कि सी.ई.यू. के लिए पत्तन ने पृथक दर का प्रस्ताव किया है, जो केवल सी.ई.यू. के विकास के लिए चिन्हित भूमि हेतु लागू होगी और यह दर सी.ई.यू. के लिए निर्दिष्ट से भिन्न क्षेत्र के लिए विचारित नहीं की जाएगी। यदि पक्षकार भूमि चाहते हैं तो वे सी.ई.यू. के लिए निर्धारित भूमि के लिए बोली दे सकते हैं, जिस मामले में ऐसे क्षेत्र के लिए सी.ई.यू. दर आरक्षित मूल्य होगा।
- (viii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) निर्धारित करता है कि पट्टा किराए में वार्षिक वृद्धि दर पत्तन न्यासी मंडल निर्धारित करेगा जो 2% से कम नहीं होगी। मूल प्रस्ताव में पत्तन ने पट्टा किराए पर और एम.जी.टी. से जुड़े प्रस्तावित पट्टा किराए एम.जी.टी. पर 5% समाधेय की वार्षिक वृद्धि का एमजीटी के बिना प्रस्तावित पट्टा किराए पर 5% प्रति वर्ष समाधेय मूल्य वृद्धि का प्रस्ताव किया है। वी.ओ.सी.पी.टी. को न्यासी मंडल ने प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि को अनुमोदित कर दिया है। मामले की प्रक्रिया के दौरान खाद्य

तेल उद्योगों (ई.ओ.आई.) ने संकेत किया कि मूल(बेस) पट्टा किराया पहले से अधिक है, और इसलिए वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा प्रस्तावित 5% पर पुनः वार्षिक वृद्धि व्यवहार्य नहीं है। ई.ओ.आई. ने पांच वर्ष में एक बार वृद्धि के प्रस्ताव का अनुरोध किया है पट्टा-किराए और एम.जी.टी. में वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा 5% की प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि पर अन्य प्रयोक्ताओं ने भी आपत्ति की है। मामले पर कार्रवाई के दौरान प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संघ द्वारा की गई आपत्ति को देखते हुए, पत्तन को प्रस्तावित वृद्धि खंड की पुनः जांच करने पर, पत्तन ने अंतिम प्रस्ताव में दोनों एम.जी.टी. वाले और बिना एम.जी.टी. वाले प्रस्तावित पट्टा में वार्षिक वृद्धि 5% से घटा कर 3% करने का प्रस्ताव है। पट्टा किराए में 2% की प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि संशोधित एल.पी.जी., 2014 के अनुसार है और इसलिए इसे अनुमोदित किया जाता है। अतः मूल प्रस्ताव के अनुसार पट्टा किराए में 5% वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने वाली अनुसूची 3.1 के अंतर्गत प्रस्तावित टिप्पणी (नोट) को वी.ओ.सी.पी.टी. के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि के रूप में परिशोधित किया जाता है।

एम.जी.टी. के संबंध में संशोधित एल.पी.जी., 2014 में वार्षिक वृद्धि का कोई प्रावधान नहीं है। इस संबंध में किसी विशिष्ट प्रावधान की अनुपस्थिति में, और यह ध्यान रखते हुए कि एम.जी.टी. में मूल प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि एल.ए.सी. की अनुशंसा पर आधारित है और न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है तथा वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा संशोधित प्रस्ताव में मिश्रयोग्य आधार पर 3% की घटी हुई वार्षिक वृद्धि उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/भावी पट्टेदारों की आपत्तियों पर आधारित है, इसलिए पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित समाधेय आधार पर एम.जी.टी. में 3% की संशोधित प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की जाती है। प्रस्तावित नोट के नोट 3.2 को, तदनुसार वी.ओ.सी.पी.टी. के संशोधित प्रस्ताव के अनुरूप अनुमोदित किया जाता है।

- (ix). खंड 4.12 में वी.ओ.सी.पी.टी. ने एक नोट का प्रस्ताव किया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के मामले में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधान मान्य होंगे। इसमें “मान्य होंगे से पहले” और परवर्ती संशोधन (यदि कोई हो) तथा सरकार द्वारा समय-समय पर सूचित अन्य लागू विधियां एवं विनियम “शब्द जोड़ने के लिए आंशिक संशोधन किया जाता है। यह किराया अनुसूची में किए गए निर्धारण के अनुरूप है।
- (x). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) दर सूची में प्रत्येक पांच वर्ष में एक बार संशोधन करने हेतु इस प्राधिकरण को अधिदेश करता है। इस संबंध में, वी.ओ.सी.पी.टी. ने खंड 4.11 में इस आशय के एक नोट का प्रस्ताव किया है कि उक्त निर्धारित वार्षिक पट्टा किराए के संबंध में आरक्षित मूल्य भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन समाप्त के बाद प्रभावी होगा और पांच वर्षों की अवधि के लिए लागू रहेगा। प्रस्तावित नोट अनुमोदित किया जाता है।
- (xi). खंड 1 में शीर्ष लघु शीर्षक, प्रारंभण तथा तथा अनुप्रयोग में नोट सं. (ग) तथा (घ) में पत्तन ने प्रस्ताव किया कि दर आरक्षित सी.ई.यू. में कस्टम बांड क्षेत्र से परे स्थित क्षेत्रों पर और इस के प्रभावी होने की तारीख से 5 वर्षों की अवधि के लिए भूमि के आबंटन हेतु लागू होगा। प्रस्तावित नोट अनुमोदित किए जाते हैं।
- (xii). पत्तन ने दिनांक 21 जुलाई, 2017 के आदेश सं. टीएएमपी/36/2017-पी.पी.टी. के माध्यम से सम्राट इंडस्ट्रियल पोर्ट सिटी (एस.आई.पी.सी.) हेतु पट्टा किराया अनुमोदित करते समय कतिपय शब्दों, निबंधन एवं शर्तों का भी प्रस्ताव किया है जो पी.पी.टी. द्वारा किए गए प्रस्ताव और प्राधिकरण द्वारा यथा निर्धारित के समान है। चूंकि वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा प्रस्तावित नोट पी.पी.टी. में एस.आई.पी.सी. के लिए यथानिर्धारित प्रस्तावों के समान पाए गए हैं, इसलिए यह प्राधिकरण इन्हें वी.ओ.सी.पी.टी. में सी.ई.यू. के लिए अनुमोदित करता है।

9.1. निष्कर्ष में और उक्त दिए गए कारकों से तथा सामूहिक अनुप्रयोग सोच के आधार पर यह प्राधिकरण सी.ई.यू. हेतु वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा भूमि के आबंटन के लिए **अनुलग्नक** के रूप में संलग्न पट्टा किराया अनुसूची का अनुमोदन करता है।

9.2. इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित सी.ई.यू. हेतु पट्टा किराया राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन समाप्त होने के बाद प्रभावी होगा तथा वी.ओ.सी.पी.टी. द्वारा यथा प्रस्तावित 5 वर्षों की अवधि के लिए लागू होगा। प्रदान किया गया अनुमोदन, जब तक प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तारित न किया जाए, उसके बाद स्वतः समाप्त हो जाएगा।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./262/19]

अनुलग्नक**बी ओ चिंदबरनार पत्तन न्यास**

तटीय रोजगार इकाई के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि के आवंटन के लिए पट्टा किराया अनुसूची

1. संक्षिप्त नाम, आरंभ और अनुप्रयोग :

- क) इनका नाम तटीय रोजगार इकाई के लिए सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर पत्तन भूमि का पट्टे पर आवंटन के लिए दरमान है।
- ख) यह प्राधिकरण की यथोन्मुदित तारीख से प्रभाव में आ जाएंगे।
- ग) यह सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर तटीय रोजगार युनिट के लिये आरक्षित भूमि के आवंटन के लिये इसके प्रभावी होने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होंगे।
- घ) यह बी ओ सी पत्तन न्यास द्वारा नियोजित तटीय रोजगार युनिट क्षेत्र के विस्तार पर लागू होंगे।

2. परिभाषा

- क) 'मंडल' का अर्थ पत्तन के संबंध में महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत गठित पत्तन के न्यासी मंडल से है।
- ख) 'प्राधिकरण' का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 47-क के तहत महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- ग) 'अध्यक्ष' का अर्थ मंडल के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत उसकी जगह कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति भी शामिल है।
- घ) 'भूमि' का अर्थ महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) में जैसा दिया गया से है।
- ङ) 'पट्टा' का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1982 की धारा 105 में यथावर्णित है यानी "एक अचल संपत्ति का उपयोग करने के अधिकार का एक निश्चित समय के लिए किया गया अंतरण है जो स्पष्ट रूप से एक मूल्य के भुगतान या वादा या विचार समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरक द्वारा स्थानांतरी को करेगा जो स्थानांतरण की शर्तों पर उसे स्वीकार करता है।
- च) 'लाइसेंस' का अर्थ भारत सुखाचार अधिनियम 1882 की धारा 52 में दिया गया है। जैसे, अनुदाता द्वारा अन्य व्यक्ति को अचल संपत्ति पर कार्य करने या करते रहने का अधिकार देता है, जो इसकी अनुपस्थिति में ऐसा अधिकार गैर कानूनी होगा तथा ऐसा अधिकार संपत्ति का सुखभोग या संपत्ति पर हिताधिकार नहीं देता।
- छ) 'अपफ्रंट आधार' का अर्थ पट्टे के आधार पर भूमि का आवंटन से है जिसका एक बार अग्रिम भुगतान पट्टे कि सम्पूर्ण समयावधि के लिए तथा समय-समय पर मंडल द्वारा अनुमोदित नाममात्र के पट्टा किराये पर किया गया है।
- ज) 'प्रीमियम आधार' का अर्थ वार्षिक आधार पर पट्टे के किराए का भुगतान जो समय-समय पर मंडल द्वारा वार्षिक वृद्धि के साथ अनुमोदित होता है, से है।
- झ) 'विकास प्रभार' का अर्थ एकबारगी दिए जाने वाले भुगतान से है जो पट्टे / लाइसेंस के पूरी समयावधि के लिए मंडल द्वारा लिया जाता है तथा जो मंडल द्वारा अवसंरचना सुविधाओं जैसे सड़क, बिजली, जलापूर्ति इत्यादि सृजित करने में व्यय किया जाता है तथा इस में आवंटित परिसर के उद्धार का व्यय शामिल नहीं होता।
- ञ) 'पंजीकरण प्रभार' का अर्थ लाइसेंसी / पट्टाधारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार जो पट्टा लाइसेंस बनाने में स्टांप खरीदने तथा पंजीकरण में लगा हो तथा इसकी समकक्ष प्रतिलिपियां बनाने में हो, यदि आवश्यक हो, से है।
- ट) 'दस्तावेज बनाने का प्रभार' का अर्थ पट्टेदार / लाइसेंसी द्वारा मंडल को एकबारगी भुगतान किए जाने वाले शुल्क से है जो पट्टा / लाइसेंस तैयार करने हेतु हो।
- ठ) 'जमानती जमा' का अर्थ वापसी योग्य राशि से है जो पट्टाधारक / लाइसेंसधारक द्वारा मंडल के पास पट्टा / लाइसेंस की अवधि के दौरान सभी सहमत नियमों और शर्तों को पूरा करने के अधीन रखी जाती है।

- ड) 'माल और सेवा कर' का अर्थ सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाए जाने वाले कर से है, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान करने पर लगता है वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा माल और सेवा कर अधिनियम, 2017 के तहत अस्तित्व में आया है।
- ढ) 'शास्ति' का अर्थ मंडल द्वारा लगाये गए प्रभारों से है जो आबंटित परिसर के गलत तरीके से उपयोग पर अनुबंधों तथा शर्तों का उल्लंघन करने पर लगाया गया हो।
- ण) "न्यूनतम आद्वयोपांत गारंटी (एम जी टी)" का अर्थ न्यूनतम गारंटीयुक्त कार्गो वचनबद्धता है, जो बी ओ सी पी टी की पत्तन सुविधा से वार्षिक आधार पर निर्यात अथवा आयात द्वारा पट्टाधारक सृजित करेगा।

3. तटीय रोजगार युनिट तथा सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर पत्तन भूमि आबंटन के लिए दरमान :

3.1

(लाख रु. में प्रति एकड़ प्रति वर्ष)

क्रम संख्या	जोन	तटीय रोजगार युनिट में भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के निबंधन में पट्टा किराया
1	तटीय रोजगार इकाई (न्यूनतम आद्वयोपांत गारंटी के साथ उगाही)	2.826
2	तटीय रोजगार इकाई (न्यूनतम आद्वयोपांत गारंटी के बिना उगाही)	6.426

उक्त दरें 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर बढ़ जाएगी।

3.2 न्यूनतम आद्वयोपांत गारंटी:

एम जी टी की राशि 6000 मीट्रिक टन/वर्ष होगी और इसमें 3% प्रतिवर्ष, समाधेय आधार पर, वृद्धि होगी।

3.3 पंजीकरण शुल्क

लाइसेंस धारक या पट्टा धारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार है जो पट्टा / लाइसेंस बनाने, स्टाम्प करवाने तथा पंजीकरण में तथा इसकी यथावश्यक, यदि आवश्यक हो तो, प्रतियां बनाने में लगा हो।

3.4 दस्तावेज बनाने का शुल्क (संसाधन शुल्क):

दस्तावेज बनाने का शुल्क, पट्टेदार/ लाइसेंसधारक द्वारा पत्तन को एक बार भुगतान किए जाने वाला शुल्क है जो पट्टे / लाइसेंस के करार तैयार करने के लिये होता है।

3.5 जी एस टी:

माल व सेवा कर सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाया जाने वाला कर है, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान करने पर लगता है, वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा जी एस टी अधिनियम, 2017 के तहत अस्तित्व में आया।

3.6 शास्ति:

मंडल द्वारा लगाया गया अर्थदंड है जो आबंटित परिसर के गलत तरीके से उपयोग पर अनुबंधों तथा शर्तों का उल्लंघन करने पर लगाया जाता है।

4. निबंधन और शर्तें:

4.1 भुगतान की देय तिथि :

मांग नोट के जारी होने की तिथि से एक माह की अवधि के भीतर प्रभार का भुगतान किया जाएगा।

4.2 भुगतान का तरीका :

आरटीजीएस / एनईएफटी / डीडी के द्वारा वित्तीय सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी बी ओ सी पी टी, के पक्ष में भुगतान से किया जाएगा।

4.3 विलंबित भुगतान पर ब्याज

किराये की बकाया राशि या अन्य राशि या वीओसी पत्तन न्यास के पक्ष में या सार्वजनिक मांग रूप में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, बिना किसी प्रतिकूल प्रभाव, किसी कार्रवाई पर चले जो उस क्षेत्राधिकार के न्यायालय में वाद के द्वारा बकाया राशि प्राप्त करने का है।

4.4 आबंटन की तारीख की गणना

आबंटन की तारीख की गणना, स्थल / परिसर का कब्जा लेने / कब्जा लेने के रजिस्टर में हस्ताक्षर करने की तारीख से गिना जाएगा।

4.5 आबंटित भूमि का अप्रयोग

यदि आबंटित भूमि, जिस उद्देश्य से आबंटित की गयी थी, उसके लिए प्रयोग कब्जे की तारीख से 18 (अठारह) महीने तक प्रयोग में नहीं लाई जाती, तब भूमि के आबंटन को रद्द कर दिया जाएगा तथा ऐसे आबंटन के लिये किये गये सभी भुगतान जब्त कर लिए जाएंगे।

4.6 शास्ति

(क) यदि पट्टेदार पट्टा करार भंग / उल्लंघन करता है तो मंडल के पास उचित शास्ति या पट्टा रद्द करने का, जो उल्लंघन के आकार तथा प्रकार पर निर्भर करता है, अधिकार सुरक्षित है। रद्द करने के मामले में कोई राशि वापस नहीं की जाएगी।

(ख) यदि पट्टाधारक व लाइसेंसधारक बिना किसी अधिकार दरमानों के / गैर कानूनी तरीकों से पट्टा व लाइसेंस जारी रखता है तब, उसे खाली करने की तारीख तक दरमानों का तीन गुना भुगतान करना होगा।

4.7 वीओसी पत्तन न्यास के नियम तथा विनियमों का पालन:

पट्टेदार / लाइसेंस धारक समय-समय पर केन्द्र सरकार, मंडल अध्यक्ष या अन्य किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पत्तन संबंधी कानूनों / उपनियमों / विनियमों / आदेशों / अधिसूचनाओं का पालन करेगा तथा मंडल द्वारा समय-समय पर अनुमोदित दरों का भुगतान करेगा।

4.8 पत्तन के हित में, पट्टे की समाप्ति से पहले आबंटित भूमि की वापसी पर अनुपातिक कीमत की वापसी

यदि आबंटित भूमि पट्टा समाप्ति से पहले ले ली जाती है, तब बचे समय के लिए पट्टा धारक/लाइसेंस धारक यथानुपात राशि की वापसी का पात्र है। पत्तन के विवेक पर यदि, अन्य स्थल पर पुनर्वास किया जाता है तब पट्टा धारक / लाइसेंस अंतर राशि का भुगतान, प्रचलित दरमान के आधार पर बकाया समय के लिए करेगा।

4.9 पत्तन भूमि और भवनों के सभी आबंटन, वीओसी पत्तन न्यास अचल संपत्ति (भूमि और आवास) पट्टेदारी व लाइसेंसिंग विनियम 1975 और भूमि नीति दिशानिर्देश, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी, के द्वारा शासित होगा। कोई उपबंध, जो विशेष रूप से ऊपर निबंधन और शर्तों नहीं किया गया है, उपबंध में शामिल माना जाएगा।

4.10 ऊपर निर्धारित, आरक्षित मूल्य में, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में हर वर्ष 2 प्रतिशत की वृद्धि की जाएगी।

4.11 वार्षिक किराया के संबंध में ऊपर निर्धारित आरक्षित कीमत भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन के पश्चात प्रभावी होगी और पांच वर्षों की अवधि के लिए प्रभावी रहेगी।

4.12 यदि दरमानों में किसी परिभाषा/ शर्त/ टिप्पणी में कोई विसंगति पायी जाती है तब संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के साथ-साथ तथा संशोधित भूमि प्रबंधन नीति दिशा-निर्देश 2014 में और उसके बाद हुए संशोधनों, (यदि कोई हों) और समय समय पर सरकार द्वारा संसूचित अन्य लागू कानूनों और विनियमों, निहित उपबंधों को माना जाएगा।

4.13 सी ई यू में भूमि के आबंटन की विधि का निर्णय वीओसी पत्तन न्यास द्वारा भूमि नीति दिशा-निर्देश 2014 और उसके अंतर्गत जारी संशोधनों और स्पष्टीकरणों के अनुसार लिया जायेगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 22nd October, 2019

No. TAMP/29/2019-VOCPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust for fixation of lease rent for land under Coastal Employment Unit (CEU) at VOCPT as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/29/2019-VOCPT

V. O. Chidambaranar Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 10th day of October 2019)

This case relates to a proposal dated 13 June 2019 received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for fixation of lease rent for land under Coastal Employment Unit (CEU) at VOCPT.

2.1. Since the proposal of VOCPT was not complete in all respects, the VOCPT was requested vide letter dated 25 June 2019 to furnish the list of users/ user organisations and prospective lessees alongwith a complete mailing address, e-mail, phone number and fax number etc. by 26 June 2019. The VOCPT was also requested to furnish Draft Schedule of Rent along with the Statement of Conditions to govern the Schedule of Rent. This was followed by reminder letter dated 04 July 2019.

2.2. In response, the VOCPT vide its email dated 04 July 2019 has made following submissions:

- (i). The proposal of the port for fixation of lease rent for lands under “CEU” at VOCPT is to amend the existing schedule for lease rentals by including a new category viz., “CEU” category. Hence, the prevailing conditions applicable for lease rentals will be applicable for lease rental for CEU category also and hence, no separate statement of conditionalities in the schedule of rent is required.
- (ii). The list of lessees/ users/ user organisations consulted in the proposal of the port for revision of lease rentals in June 2017 may be considered for consultation in the current proposal as well. Further, a list containing the prospective lessees is furnished for consultation along with the users/ user organisations.

3. Subsequently, in continuation to its email dated 04 July 2019, VOCPT vide its e-mail dated 09 July 2019 has furnished Draft Schedule of Rent along with the Statement of Conditions to govern the Schedule of Rent.

4.1. The submissions of the VOCPT in its proposal dated 13 June 2019 and subsequent email dated 09 July 2019 are summarized below:

- (i). Ministry of Shipping (MOS) has vide its letter dated 05 October 2017 directed the VOCPT to establish CEU with a view to develop the following:
 - (a). Growth in port traffic through cargo generation from the CEU industrialization.
 - (b). Creation of employment through industrial development and
 - (c). Growth in contribution to the overall economy of the region.

[The MOS letter dated 05 October 2017 is attached at Page No.327 of report of PWC forwarded by the VOCPT with its proposal. In the said letter, MOS has requested VOCPT to initiate action to expedite development of South Tamilnadu CEU.]

- (ii). Accordingly, VOCPT with the approval of the Board of Trustees vide resolution No.20 against agenda item 20 dated 31 May 2018 has appointed M/s.PWC as a consultant for development of CEU duly following the tender procedure.
- (iii). The consultant after conducting the study has submitted the following reports:
 - (a). A copy of Master Plan Report on development of CEU .
 - (b). A copy of report on recommendation of land lease rental for land under CEU.

4.2. The valuation of land and lease rentals at 6% of the market value of land as per the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 arrived by the consultant is summarised below as available page 46-54 of the report:

- (i). **Method 1: State Government's ready reckoner of land values in the area, if available, for similar classification/ activities:**

State Government's Ready Reckoner of land value has been referred for similar classification. The definition therein does not represent the existing pattern of activity of port land and those proposed under CEU. CEU is a new development and similar development category does not exist in the present land use classification. However; an assessment under this method referring the State Government Ready Reckoner is presented in the table below:

Market value of land as per ready reckoner

Sr. No.	Category	Area	Land Value ₹/sq.m. as per State Government Ready Reckoner	Estimated Lease Rental (₹/sq.m./ annum) @ 6% of the land value	Estimated Lease Rental (₹ Lakh /Acre/ annum) [converted from ₹/ sq.m./annum to ₹/ acre applying multiplying factor of 4046.86]
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Service/ Residential	Zone A	2785	167.1	6.76
2	Industrial		500	30.00	1.21
3	Commercial		6030	361.8	14.64

Land lease rental under industrial category as per Land Policy Guidelines is estimated at ₹1.21 Lakh/ acre/ annum which is considered here since the proposed CEU is aimed at industrialization. It is recommended to prescribe separate land lease rate for CEU category.

- (ii). **Method 2: Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board:**

The assessment considers three (3) recent transactions in vicinity in the last 3 years. One out of these transactions is by private user (industrial user) while two other transactions are by SIPCOT (Tuticorin Industrial Park including Phase-1 and Phase-2). The land is identified as industrial land.

Of the three recent transactions, land value and lease rent based on the highest value of procurement of land by private user of Tuticorin Alkali Chemicals and Fertilizers Ltd.

(TACFL) is at ₹47.10 lakhs / acres in August 2018 escalated to present value. Accordingly, land value and lease rent under this method are as follows:

Estimate land lease rental under Method-II

Rate of land in 2018 (₹ in Lakhs per acre)	47.10
Lease rental as per LPG 2014 (₹ in lakh/ acre/ annum) (6% of the market value of 47.10)	2.826

- (iii). **Method 3: Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board:**

Upon assessment of tender cum auction based allotment it is observed that there have been five allotments over last three years on 'Tender-cum-auction' conducted by VOCPT. The highest tender cum auction price is identified as ₹15.31 lakh/ acre/ annum (under commercial category of use). Allotments have been made under 'Commercial' category. No allotments were made under industrial category. Considering the fact that allotment of only 17.67 acre was concluded in the last three 'Tender-cum-auction', it may not be a suitable representative of demand for port land and for the land proposed under the CEU.

- (iv). **Method 4: Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port:**

VOCPT had conducted land valuation study through an approved valuer (M/s. KITCO) in 2017 to determine the market value of port land. Market value of land and lease rental recommended by the approved valuer for revision of Port land during the study done in the year 2017 is tabulated below:

Sr. No.	Category	Area	Land Value (₹/ sq.m.)	Land Lease (₹/ sq.m./ annum)	Effective lease/ acre (₹ in Lakh / annum)
1	Service/ Residential	Zone A	2130.52	127.83	5.17
2	Industrial		4260.86	255.65	10.35
3	Commercial		6455.91	387.35	15.68

The tariff recommended by the valuer (M/s. KITCO during 2017) was with 6.98% increase over the then applicable lease rent under this valuation method. This was then not adopted by VOCPT for revision of lease rent for port land during the 2017 revision. The VOCPT had then based on the approval of the Board proposed the lease rent by applying 2% escalation in the then prevailing rate in accordance with the Land Policy Guidelines 2014 and the proposed rates were notified by TAMP vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017.

The maximum land lease rental recommended by the valuer for commercial category was ₹15.68 lakh/ acre/ annum in the year 2017. Further, when seen in the light of existing poor demand of Port land, this land lease rental may not be recommended for adoption of CEU. Moreover, this land lease rental is for Commercial category of allotment of port land; which is not at par with the intended objective of the CEU. In case the Industrial category of market value of land was to be considered, the land lease rental works out at ₹10.35 lakhs/ acre/ annum. Despite of similar land lease rental applicable under existing land lease rental structure, there are no takers for port land on lease basis for setting up of industrial activity. In light of the above fact(s), land lease rental of this nature may not be able to suitable for generating demand for the CEU lands.

- (v). **Method 5: Any other relevant factor as may be identified by the Port:**

SIPCOT Industrial Area Tuticorin (Phase-1) is the closest similar industrial area developed in the vicinity which is now further expanding the Phase-2. Land acquisition for Phase-1 was completed in 1999 which is nearly 20 years ago.

Based on discussion with SIPCOT, consultant has observed that last land acquisition for SIPCOT Tuticorin Industrial Area (Phase-1) was done in 1999 at the rate of ₹90,000/ acre. Applying WPI (average of last 5 years) of 4.4% the present value is estimated at ₹2.13 Lakh/ acre (from 2000 to 2019) as given below:

Land lease rental under Method-V

Rate of acquisition in 1999 (₹ Lakhs per acre)	0.90
Escalation factor (5 Year WPI Average) (RBI) [For each of the years from 2000 till the year 2019 i.e. for 20 years]	4.4%
Present value of land acquisition cost (₹ Lakhs per acre)	2.13
Lease rental as per LPG 2014 (₹ Lakh/ acre/ annum)	0.13

4.3. Summary of valuation under the 5 methods prescribed under Land Policy Guidelines 2014

Sl. No.	Method	Market value of land (₹ Lakh/acre)	Lease rental @ 6% of the market value for land (₹ Lakh/ acre/ annum)
1.	State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	30.00	1.21
2.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	47.10	2.826
3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.	NA	15.31*
4.	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port	261.27\$	15.68**
5.	Any other relevant factor as may be identified by the Port (The consultant M/s. PwC has referred the last land acquisition by District Collector Tuticorin for SIPCOT Phase – I for assessment.	2.17	0.13

* This is the highest land lease rental derived through "Tender-cum-auction" method (FY 2018-19). The allotment referred here is land leased to a private company for edible oil storage. The allotment is under commercial category of land use for a 2.00 acre of land.

** VOCPT conducted valuation study in 2017 and the valuer recommended this rate for allotment of land for commercial category. VOCPT revised lease rental by 2% as prescribed in the LPG 2014. The rate recommended has not been considered for the CEU since this is a new development project as is identified as fourth category for allotment of land under the CEU as a part of Sagarmala Programme.

\$ Land value under commercial category (the highest of the three existing categories of port land).

4.4. The report submitted by M/s. PWC was placed before the Land Allotment Committee (LAC) for its deliberations following the Land Policy Guidelines (LPG), 2014. The LAC headed by the Dy. Chairman,

FA&CAO, Chief Engineer and Traffic Manager being members had detailed discussion in the LAC meeting on the report furnished by the Consultant. The LAC has also gone through the five methodologies adopted by the consultant for calculation of lease rent of land under CEU and has recommended to place the matter before the Board of Trustees for its approval and to send to TAMP for notification. A copy of the LAC agenda and LAC minutes is furnished. The rates recommended by the LAC are as follows:

Description	With Minimum Guarantee Throughput (MGT)		Without MGT	
	Rate/Acre/annum	Rate/Sqm/annum	Rate/Acre/annum	Rate/Sqm/annum
CEU Category	₹2,82,600	₹69.83	₹6,42,602	₹158.78
MGT in MT p.a.	6000 MT		NIL	
Escalation	5% compoundable on both lease rental and MGT.			

4.5. The LAC has considered the recommendations of the consultant and highlights of the minutes of LAC meeting held on 3 June 2019 are summarized below:

- I. LAC has gone through the agenda submitted and the observation of LAC are summarised as follows:
- (i). The lease rents notified by the TAMP vide order dated 29.12.2017 with 2% compoundable escalation are as follows:

Sl. No.	Category	Rate in ₹ per Sqm. / annum (in ₹) (as on June, 2019)
1	Service	124.55
2	Industrial	249.09
3	Commercial	377.43

- (ii). Total land area of VOCPT is around 4426 acres. Out of this, 1386.96 acres of land has been allotted on lease basis (Outside Custom Notified area).
- (iii). Port has invited NIT for allotment of vacant land three times; however, the response of the tender was very negligible and mostly single bidders, and area of land allotted was also small.
- (iv). It has been proposed to develop CEU over an area of 940 acres with a potential leasable area of 702 acres in Zone-A.
- (v). The report has stated that the present lease rent rate notified by TAMP is very high when compared with the rate to the nearby location (i.e.) SIPCOT land rate. Hence, the consultant has proposed a separate rate for CEU, apart from the existing lease rent for the three categories.
- (vi). The LAC has observed that the consultant has worked out five methods for fixation of reserve price for the land under CEU for rent fixation by following LPG, 2014 for allotment of lands for CEU Scheme:

Sr. No.	Method	Market value of land (₹ lakh / acre)	Lease rental @ 6% of the market value for land (₹ in lakhs / acre / annum)
1.	State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	30.00	1.210
2.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last	47.10	2.826

	three years in the Ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decide by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.		
3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board (*)	NA	15.31*
4.	Rate arrive at by an approved valuer appointed of the purpose by the Port	NA	15.68**
5.	Any other relevant factor as may be identified by the Port (The consultant M/s. PwC has referred the last land acquisition by District Collector Tuticorin for SIPCOT Phase - 1 for assessment)	2.17	0.13

Notes:

*- This is the highest land lease rental derived through “Tender cum auction” method (FY 2018-19). The land allotment referred here is land leased to KOG-KTV Pvt. Ltd., for edible oil storage. The allotment is under commercial category of land use for a 2.00 acre of land and does not fall under similar transaction.

** - VOCPT conducted valuation study in 2017, by an approved valuer and the valuer recommended rate for allotment of land (commercial category). The rate recommended by valuer has not been considered for the CEU since this is a new development project and is identified as the fourth category for allotment of land under the “CEU” development as a part of Sagarmala Program and also VOCPT did not adopt this rate while revision in June 2017. VOCPT revised the land lease rental by 2% of minimum escalation as prescribed in the LPG 2014.

II. LAC has also noted the following for fixation of separate rate for CEU as recommended by the consultant:

Consultant has proposed a separate category for CEU and the lease rental recommended thereof considers the following:

- (i). The LAC has noted the direction of the MOS vide letter dated 05 October 2017 for establishment of CEU at VOCPT.
- (ii). Also, the then JS (Ports) vide letter dated 08 July 2015 made a remark that “it is not mandatory that the Land Allotment Committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and can choose another factor with proper justification.”
- (iii). Further, it was noticed that the consultant M/s.PwC has recommended for allotment of land earmarked for CEU under two categories (i.e.) (i) with MGT and (ii) without MGT stating that this will aid the EXIM trade.
- (iv). As per the report, the consultant M/s. PWC has recommended lease rent of ₹2,82,600 per acre per annum (6% of the market value of ₹47,10,000) and MGT of 6000 MT per acre per annum with 5% compoundable escalation for both lease rental and MGT. With regard to without MGT clause, the consultant M/s. PWC has recommended lease rent of ₹6,42,602/- per acre per annum (6% of market value) with 5% compoundable escalation in the rates. The proposed rate for the category without MGT is higher than the lease rent with MGT. This is to compensate for the MGT revenue.
- (v). LPG 2014 vide clause No.12 (H) provides that “The Port would have the option to prescribe Minimum Guaranteed Traffic/ Minimum Guaranteed Revenue as conditions for fresh lease, if deemed fit”. LAC recommends for prescribing MGT to ensure optimum utilization of the facility for the intended user.

- (vi). Other major ports under the Sagarmala Program have adopted single rate for land lease rental for similar developments (Smart industrial Port city Kandla, Smart Industrial Port City Paradip). Therefore, CEU will be considered as a fourth category.
- (vii). Existing VOCPT land lease on upfront basis is over ₹2.1 crore/ acre for commercial category and over ₹1.4 crore/ acre for industrial category for 30 years lease period when calculated as per the notified rates of TAMP (rate per acre per annum at present is ₹15,27,459 for commercial category and ₹10,07,703 in respect of industrial category) whereas one time upfront land rate at SIPCOT/ Tamilnadu Industrial Development Corporation Ltd (TIDCO) is only ₹14 lakh/ acre for a 99 years lease. The existing one time upfront lease rentals notified by TAMP when compared with the nearby industrial areas are nearby 10 times higher. This is obviously dissuading industries from setting up industries on port lands.
- (viii). The prevailing rates in and around the surrounding area of VOCPT which provides tough competition to port both in terms of pricing and tenure is tabulated below:

Sr. No.	Name of Industrial Area	Rate (₹ Lakh / Acre)	Duration of Lease (Years)	Vacant Land (Acre)	Remark
1	Gangaikondan Industrial Growth Center (SIPCOT)	16	99	523	Lease rate includes land deposit charges and development cost.
2	Tuticorin Industrial Complex (SIPCOT)	14 Rates for Phase-2 yet to be determined	99 Tenure yet to be determined	0 Acre in Phase-1 Land allotment for Phase-2 yet to commence (1600 Acre)	Lease rate includes land deposit charges and development cost. Pricing study for Phase-2 under way. For Environmental Clearance for Phase-2 at MoEF, GoI.
3	AMRL SEZ, Nanguneri (SPV of TIDCO and SREI)	35	85	1600 Acre	Presently operated by SREI and ATTIVO. Rate includes land and development cost. This rate is negotiable as advised by the SEZ team during site visit conducted in – Dec 2018.
4	Transport Engineering SEZ, Gangaikondan	16	99	116	Lease rate includes land deposit charges and development cost.

The above factors would significantly impact VOCPT in following ways:

(a). **Negatively impact the demand and off-take of CEU land:**

The existing inventory of industrial land in vicinity at relatively lower level will constrain the targeted off-take scenarios for CEU. This will affect the potential employment creation, potential growth in port traffic and economic value addition in the region.

(b). **Potential revenue loss for VOCPT:**

With a scenario of delayed / limited off-take for the saleable land identified under CEU (702 acre), VOCPT would be incurring potential revenue loss as there would be no substitute income from this vacant land.

(c). **Risk of encroachment:**

Typically it is observed that vacant and unutilized land is vulnerable to encroachment that leads to additional cost to the land owner in form of litigations and resultant time losses.

- (ix). In the last three years of ‘Tender-cum-auction’ conducted by VOCPT i.e. 2016-2017 and 2018, total extent of land offered for allotment was over 470 acres, but only 17.67 acres of land was taken by bidders on lease.
- (x). In the above said allotments, there was only a single bidder participation during the ‘Tender-cum-auction’ in last three years.
- (xi). The rates offered by such bidders over the reserve price was negligible. (i.e.) from ₹1.0 paisa to ₹1/- over and above the reserve price.
- (xii). It is observed that the rate adopted for fixation of market value during 2014 was based on the highest tender cum auction rate which was for a small extent of land for setting up of weigh bridge and not for common adoption for all port lands and the same was observed by the TAMP also in its speaking order dated 21 May 2014 vide, para no.16 (v) (d) (3) (i).
- (xiii). This sudden spike in tariff during 2014 led to slump in demand for port land and also vacation of Port land by various existing lessees to the tune of nearly 10 acres.
- (xiv). Many of the existing allottees have also not paid the retrospective lease rent arrears and have approached the court and obtained stay against the revision order issued by TAMP dated 21 May 2014 (TAMP/6/2012-VOCPT) which is still sub-judice and also the lease rentals are still being paid at the pre revised rates.
- (xv). Considering the subdued demand, Port had not proposed any revision for lease rentals effective from July 2017 onwards except nominal escalation of 2% as prescribed in LPG 2014, while reviewing the lease rentals due from 01 July 2017. Even the Government approved valuer had recommended the lease rentals with 6.98% increase.
- (xvi). Though the area allotted on annual lease rental basis for commercial, industrial, service and special category is 966.74 acres, the average revenue realization to the port at present is only ₹2.66 Lakh/ acre/ annum as against the average port demanded amount of ₹5.15 Lakh/ acre/ annum.
- (xvii). The State Government has raised a demand of ₹8.15 crores towards vacant land tax and also since the port has not agreed to the said payment the statutory approvals for other existing allotments is not being granted by the State Government.
- (xviii). Also, for maintenance of such vacant lands port has to incur expenditure on clearance of Julifora, encroachment, etc.
- (xix). Most of the cargo handled by the port are captive in nature and the port has witnessed declining trend in traffic by 2 Million each year consecutively i.e. 2016-17 -38 MT, 2017-18 36 MT and 2018-19 34 MT. At present also, Port is witnessing (-) 2% growth as on date, due to less demand for Thermal Power plants sourcing through VOCPT. Hence there is a necessity for generating cargo from Port based industries to have sustainable traffic growth. It is possible to achieve this by promoting port based industrialization in the proposed CEU.

4.6. In this connection, the LAC has also noted that in the previous revision of lease rates approved in the year 2014 for two quinquenniums, there was a hike of 167.34% (during 2007 to 2012) and 88.47% (during 2012 to 2017) in lease rental of commercial, industrial and service category. Based on the recommendations of the valuer and subsequently approved by TAMP, as stated above the revise lease rental has been implemented and most of lessees have disputed the revision and filed number of petitions on port as various legal authorities. Lessees are paying the lease rents at the pre revised rate only. Even some of the lessees have vacated the lands.

4.7. In view of the above, LAC after detailed deliberation recommended to place the proposal before the Board of Trustees of VOCPT for approval and to send the proposal to TAMP for notification of rates as below:

- (i). Lease rent at the rate of ₹2,82,600 per acre per annum (₹69.83/ Sqm/annum) in accordance with the LPG 2014 along with MGT of 6000 MT/ acre/ annum with 5% compoundable escalation in lease rent as well as MGT for each year.
- (ii). Lease rental at ₹6,42,602 per annum (₹158.78/sqm/annum) without MGT (Considering the revenue component) with 5% escalation (compoundable) each year in the rate.
- (iii). To recommend to include the new category as “CEU Category” at the above rate.
- (iv). The development cost, if any, for the same shall be charged and collected separately and do not form part of lease rental rates.

4.8. To summarise, the proposal of the VOCPT is for fixation of lease rent for land for a new category under CEU at VOCPT. The VOCPT has furnished proposed Schedule of Rent along with conditionalities. The rate proposed by the VOCPT and some of the main conditionalities are given below:

Schedule of Rent:

- (i). Schedule of Rent for allotment of land on lease basis in Coastal Employment Unit located outside the custom bond area.

(in lakhs ₹ / acre / year)

Sl. No.	Zone	Land lease rental rate in terms of annual lease rent
1.	Coastal Employment Unit (With Levy of Minimum Guaranteed Throughput)	2.826
2.	Coastal Employment Unit (Without Levy of Minimum Guaranteed Throughput)	6.426

The above rates will be escalated @ 5% per annum.

- (ii). **Minimum Guaranteed Throughput:**
The amount of MGT shall be 6000 Metric Tons/ annum and shall be escalated by 5% per annum on compoundable basis.
- (iii). In case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the Scale of Rates (SOR) vis-à-vis the Policy Guidelines for Land Management, 2014, the provisions contained in the Policy Guidelines for Land Management, 2014, would prevail.
- (iv). Mode of allotment of land in the CEU shall be decided by VOCPT in accordance with the Land Policy Guidelines 2014 and the amendments and clarifications shall be issued thereunder.

Apart from the above, the VOCPT has also proposed other conditionalities and terms and conditions, which are brought out in the Schedule of Rent to be approved.

4.9. The VOCPT has subsequently vide its letter dated 16 August 2019 furnished a copy of the Board Minutes dated 17 July 2019 whereby the Board of Trustees of VOCPT has resolved the following:

- (i). Approved the annual lease rental rates for land to be allotted in the CEU under a separate category and
- (ii). Approved the lease rental rate of ₹2.83 lakh/acre/annum with MGT of 6000 MT/acre/annum with 5% compoundable escalation in annual lease rental as well as MGT for each year and
- (iii). Approved the annual lease rental rate of ₹6.42 lakh/acre/annum without MGT with 5% compoundable escalation in lease rent for each year and

- (iv). Approved the above annual lease rental rates as reserve price for allotment of land in the CEU through 'Tender cum auction' method as prescribed in the LPG 2014 and ratified the letter sent to TAMP for approval for fixation of annual lease rental rent as reserve price for land under CEU and
- (v). Approved for levy of development charges from the lessees with approval of the Chairman from time to time.

5.1. In accordance with the consultation process prescribed, a copy each of the VOCPT proposal dated 13 June 2017 and subsequent email dated 09 July 2019 was circulated to the concerned users/user organizations/long term allottees (as suggested by the VOCPT) seeking their comments. The VOCPT has responded on the comments of users/ user associations. The Tamilnadu Maritime Academy (TMA) vide its letter dated 25 July 2019 has furnished its comments which was forwarded to VOCPT. The VOCPT has not responded.

5.2. Thiagarajar Mills (P) Ltd. and VTM Ltd. has stated that their Suit in O.S. No.778/2005 before the Principal District Munsif's Court, Tuticorin (Formerly O.S. No.142/98, Sub-Court, Tuticorin) wherein they have questioned previous demand for enhanced rate made in 1998 is still pending disposal before the said Court. Hence, they have not given its comments.

6.1. A joint hearing in this case was held on 29 July 2019 at the VOCPT premises. The VOCPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and users/ user organizations/ long term allottees have made their submissions.

6.2. As decided at the joint hearing, the VOCPT was vide our letter dated 2 August 2019 requested to take action on the following points, followed by reminder dated 13 August 2019.

At the joint hearing, most of the users/ user associations pointed out that the proposed lease rent is high in comparison to the lease rent for land allotted by SIPCOT for 99 years which is in the range of ₹14 lakhs/ acre to ₹25 lakhs per acre under the first-phase and users request the port to moderate the proposed lease rent atleast for the MSME. Some of the users/ user associations requested the Port to propose separate rate and MGT for MSME. Users also objected the proposal of VOCPT for 5% compoundable annual escalation in the lease rent and 5% compoundable escalation in the MGT. As decided in the joint hearing, in view of the objections made by the users/ user associations, the port was requested to relook at its proposal and furnish its response by 05 August 2019. The Port to also furnish the basis for the proposed MGT.

6.3. The VOCPT vide its letter dated 16 August 2019 and subsequent letter dated 16 August 2019 has made the following submissions:

- (i). In respect of the lease rent and the MGT for MSME, the proposal will be separately submitted to TAMP.
- (ii). The escalation in MGT is now revised to 3% per annum compoundable each year and lease rentals escalation is revised to 2% per annum compoundable each year and is further subject to revision once in 5 year for lease rentals on annual basis as per extant Land Policy Guidelines issued by Govt. of India for time to time.
- (iii). No prescribed norms have been stipulated in LPG 2014 as regards MGT except the stipulation that "Port would have the option to prescribe Minimum Guaranteed Traffic/ Minimum Guaranteed Revenue as conditions for fresh leases, if deemed fit".
- (iv). In respect of MGT, the said quantity has been prescribed as per the various stakeholders meetings held by M/s. PWC (Consultant) and also with reference to the MGT applied on existing lessees.

7. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). (a). The V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) proposes to develop Coastal Employment Unit (CEU) under Sagarmala Program as per direction of Ministry of Shipping (MOS) vide d.o. letter dated 5 October 2017 from Director, MOS to VOCPT. The said d.o. letter of the MOS directs VOCPT to expedite the development of South Tamil Nadu CEU. The VOCPT in pursuance of the direction of the MOS,

- proposes to develop CEU with the objective of (a). Growth in port traffic through cargo generation from the CEU industrialization (b). Creation of employment through industrial development and (c). Growth in contribution to the overall economy of the region. The port has engaged a Consultant M/s.Price Waterhouse Coopers Private Limited (PWC) who, after conducting the study, has submitted a Report on land lease rental for land under CEU.
- (b). Two parcels of port land, one at Hare Island and another land near the Port colony are identified for development of CEU to promote increase in cargo throughput and coastal employment opportunities. The port has identified 940 acres of land under CEU of 940 acres, estimated leasable land is 702 acres.
- (c). The existing lease rent approved by this Authority for the port land vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017 prescribes lease rent for three categories viz. Service / Residential, Industrial and Commercial for each of the Zones A and B. The CEU is a new development project and is identified as the fourth category for allotment of land under the 'CEU' development as a part of Sagarmala Program. The port, therefore, seeks approval of lease rent for a separate category viz. CEU. Even in the Paradip Port Trust (PPT) and Deendayal Port Trust (DPT), separate lease rent has been approved by this Authority for Smart industrial Port city at Kandla for DPT and PPT based on the proposal filed by the concerned major ports.
- (ii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The VOCPT has filed the current proposal following the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS to all the Major Port Trusts.
- (iii). (a). The amended Land Policy Guidelines, 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates (SOR) of the port lands.
- (b). As per clause 11.2 (e) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. Accordingly, the VOCPT has constituted a Land Allotment Committee headed by the Dy. Chairman and comprising of other members viz. FA&CAO, Chief Engineer and Traffic Manager. The VOCPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
- (c). Of the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC has considered the market value of land and arrived at lease rental as brought out in the earlier part of this Order.
- (d). A summary of the market value of land and lease rent under the different methods considered by the LAC is given below for ease of reference:

Sr. No.	Method	Market value of land (₹ lakh / acre)	Lease rental @ 6% of the market value for land (₹ in lakhs / acre / annum)
1.	State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	30.00	1.210**
2.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Ports vicinity (the vicinity of the Port is to be decide by the respective Port Trust Boards) with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	47.10	2.826

3.	Highest accepted tender – cum – auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board (*)	NA	15.31 *
4.	Rate arrive at by an approved valuer appointed of the purpose by the Port	NA	15.68 *
5.	Any other relevant factor as may be identified by the Port (The consultant M/s. PwC has referred the last land acquisition by District Collector Tuticorin for SIPCOT Phase -1 for assessment)	2.17	0.13

* **Lease rent under these two methods have not been considered by the LAC as brought out in para No. 4.5 (I)(vi) and hence not reiterated for sake of brevity.**

** **[₹ 500 x 6% = ₹30 per sq. mtr / annum x 4046.86 / 1,00,000]**

(iv). It can be seen from the above table that the highest lease rent after exclusion of lease rent under the third and fourth method for the reasons stated by the port, is ₹2.826 lakh per acre/ annum under the second method. The LAC has drawn reference to the letter dated 08 July 2015 from the then Joint Secretary (Ports) addressed to all Major Port Trusts that it is not mandatory that the Land Allotment Committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and can choose another factor with proper justification. Citing this letter, the LAC has recommended proposed lease rent based on the lease rent under any other method (which is not the highest) after taking into consideration the following:

- (a). Existing land lease rental at VOCPT on upfront basis works out to over ₹2.1 crore/ acre for commercial category and over ₹1.4 crore/ acre for industrial category for 30 years lease period when calculated as per the lease rent notified by TAMP (rate per acre per annum at present is ₹15,27,459 (₹15.27 lakhs/ Acre per annum) for commercial category and ₹10,07,703 (₹10.08 lakhs per acre per annum in respect of industrial category). Whereas, one time upfront land rate at SIPCOT/ TIDCO is only ₹14 lakh/ acre for a 99 years lease. The existing one time upfront lease rentals when compared with the nearby industrial areas are nearby 10 times higher. This is obviously dissuading industries from setting up industries on port lands.
- (b). A comparative position of prevailing rates in and around the VOCPT area as per the Report of the valuer has already been brought out in the earlier paragraphs of this Order and hence not reproduced for the sake of brevity. As per the said comparative statement, the rate is ₹14 lakhs to ₹ 16 lakhs per acre for 99 years lease in phase I by SIPCOT, ₹ 16 lakhs per acre for 99 years lease at Transport Engineering SEZ, Gangaikondan and ₹ 35 lakhs per acre for 85 years lease at AMRL SEZ, Nanguneri. The Report of the valuer states that the above rates in vicinity will have significant impact on the proposed land of VOCPT for CEU in terms of negative impact on demand and take off of CEU lands, delayed/ limited take off of land at CEU which may result in potential revenue loss to port. Further, vacant and unutilised land is vulnerable to encroachment.
- (c). In the last three years of “Tender-cum-auction’ conducted by VOCPT i.e. 2016-2017 and 2018, the total extent of land offered for allotment was over 470 acres, but only 17.67 acres of land was taken by bidders on lease. Further, in the said allotments for the three years period, there was only a single bidder participation during the ‘tender-cum-auction’ in last three years. Further, the rates offered by such bidders over the reserve price were negligible (i.e.) from ₹1.0 paisa to ₹1/- over and above the reserve price.
- (d). The rate proposed by the port for fixation of market value during the year 2014 was based on the highest tender cum auction rate for a small extent of land allotted for setting up of weigh bridge and not for common adoption for all port lands and the same was observed by the TAMP also in its speaking order dated 21 May 2014.

- (e). The sudden spike in lease rent during 2014 has led to slump in demand for port land and also various existing lessees have vacated land to the tune of nearly 10 acres. Most of lessees have disputed the revision and filed number of writ petitions on the lease rent approved in 2014 and are paying pre-revised lease rent.
- (f). Most of the cargo handled by the port are captive in nature and the port has witnessed declining trend in traffic by 2 Million each year consecutively from 2016-17 to 2018-19 34 MT from 38 MMT to 34 MMT. At present also Port is witnessing 2% decline in the traffic growth as on date, due to less demand for Thermal Power plants sourcing through VOCPT. Hence there is a necessity for generating cargo from Port based industries to have sustainable traffic growth. It is possible to achieve this by promoting port based industrialization in the proposed CEU.
- (v). To summarise, the lease rent proposed by the port based on recommendation of the LAC and the approval of the Board of Trustees of the VOCPT is ₹2,82,600 (₹2.826 lakhs) per acre per annum. The proposed lease rent is linked to Minimum Guarantee Throughput (MGT) of 6,000 MT/ acre/ annum. Relevant clause 12(H) of the amended LPG, 2014 referred by the port is reproduced below for ease of reference:

“The Port would have the option to prescribe Minimum Guaranteed Traffic/Minimum Guaranteed Revenue as conditions for fresh lease, if deemed fit”. LAC recommends for prescribing MGT to ensure optimum utilization of the facility for the intended user.”

Thus, the proposal of the port to link the proposed lease rent with the MGT clause is found to be in line with the said clause of the amended LPG, 2014 and hence is considered.

When sought the basis for the proposed MGT, the port has clarified that no prescribed norms have been stipulated in LPG, 2014 as regards MGT. The proposed MGT of 6,000 HT/ acre/ annum proposed by the port is reportedly after the meetings with various stakeholders by the Consultant appointed by the port and is also with reference to the MGT applied on existing lessees.

The port has also proposed separate lease rent without MGT at ₹6,42,602 per acre per annum. The port has clarified that the proposed lease rent without MGT is higher than the rate for MGT, to compensate the MGT revenue.

SEPC Power Private Limited (SPPL) has stated that MGT of 6,000/acre/annum may not be achievable for small industries. But for large industries like theirs, the proposed MGT is far lower than the present MGT applicable for us. SPPL has requested port to consider proposing different levels of MGT for MSME and larger industries. Further, the Tuticorin District Tiny and Small Scale Industries Association (THUDITSSIA) has stated that land of SIPCOT located 3 or 4 kms. away from port is available for 15 to 20 lakhs per acre for 99 years. Citing this, they requested to moderate the proposed lease rent at nominal rate so as to encourage, Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) port. Most of the other users/ user associations have pointed out that the proposed lease rent is high in comparison to the lease rent for land allotted by SIPCOT for 99 years which is in the range of ₹14 lakhs/ acre to ₹25 lakhs per acre under the first-phase and have requested the port to moderate the proposed lease rent atleast for the MSME or propose separate rate and MGT for MSME. Referring to the objection made by the users/ user association, the port was specifically requested to relook at its proposal. The port has however, not proposed any modification in its original proposal. The port has clarified that in respect of the lease rent and the MGT for MSME, the proposal will be separately submitted by the port to TAMP. In view of the above clarification furnished by the port, this Authority goes with the present proposal of VOCPT for fixation of lease rent for CEU.

In the absence of any prescribed norms for MGT in the LPG, 2014 and based on the clarification furnished by the port for the proposed MGT and recognising that the proposed lease rent with MGT and without MGT and the proposed level of the MGT has been recommended by the LAC and also approved by the Board of Trustees of the port, the

proposed lease rent of ₹2,82,600 per acre per annum linked to MGT of 6,000 MT/ acre/ annum and lease rent without MGT at ₹6,42,602 per acre per annum is approved.

- (vi). The lease rent proposed by the port does not include development cost. The port has clarified that infrastructure development cannot be estimated accurately at this stage. Hence, the proposed lease rent does not include development cost. The port has clarified that the development cost for infrastructure development will be recovered separately from the lessee. This will be included in the bid document also. In view of the clarification furnished by the port, this Authority goes with the proposal of the port. In this regard, it is relevant here to state that in the case of the lease rent proposed by DPT for Smart Industrial City, the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/66/2017-KPT dated 12 October 2017 is based on "as is where is". In PPT, while seeking lease rent for SIPC at Paradip, PPT had stated that whether the development works will be undertaken by the port or by the users will be decided later by the port and as per final lay out and for the investment to be made on common infrastructure, the cost for common infrastructure facilities will be distributed over the leasable area and the same shall be recovered from the users. The proposal of VOCPT to recover cost of development separately from lessee is found to be similar to the approach proposed to be followed by PPT at SIPC.
- (vii). (a). The THUDITSSIA has requested the port not to put MGT clause from the beginning and that there must be gestation period of 3 years. The port has clarified that there is already holiday period of 2 years in MGT which is extendable for 1 more year at the discretion of the port. Thus, this addresses the point made by the user association.
- (b). As regard the comments raised by various Temple Committee objecting the proposed lease rent, the VOCPT has already clarified that the areas occupied by the Temples will not come under the category of CEU.
- (c). As regards the point made by SPPL whether it is possible to surrender the existing land and take land under CEU as it will be benefit them from logistics point of view, the port has clarified that the port has proposed separate rate for CEU which is applicable only for the land identified for development of CEU and the same rate shall not be considered for area other than specified for CEU. If the party wants land they can bid for the land earmarked for CEU, in which case the CEU rates shall be the reserve price for such area.
- (viii). Clause 13 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates that the Board of Trustees of port shall fix rate of annual escalation in the lease rent which shall not be less than 2%. In the original proposal the port has proposed annual escalation of 5% compoundable on lease rent as well on the MGT on the proposed lease rent linked with MGT and an annual escalation of 5% per annum compoundable on lease rent proposed without MGT. The proposed annual escalation has been approved by the Board of Trustees of VOCPT. During the processing of the case, the Edible Oil Industries (EOI) pointed out that the base lease rent is already high, and hence again annual escalation at 5% proposed by the VOCPT is not feasible. The EOI have requested to propose escalation once in five years. Other Users have also objected the proposed annual escalation of 5% by the VOCPT in the lease rent and the MGT. In view of the objection raised by the users/ user association during the processing of the case, the port was requested to re-examine the proposed escalation clause. The port on examining the matter has in the final proposal reduced the annual escalation from 5% to 2% in the proposed lease rent of both with MGT and without MGT. The annual escalation in the MGT is also proposed to be reduced from 5% to 3%. The proposed annual escalation of 2% in the lease rent is as per the amended LPG, 2014 and hence is approved. The proposed note under the schedule 3.1 prescribing 5% annual escalation in lease rent as per the original proposal is, therefore, modified as 2% annual escalation as per the revised proposal of the VOCPT.

As regards MGT, there is no provision for annual escalation in the amended LPG, 2014. In the absence of any specific provision in this regard, and considering that the original proposed annual escalation in MGT is based on the recommendation of the LAC and approved by the

Board of Trustees and the reduced annual escalation of 3% on compoundable basis in the revised proposal by VOCPT is based on the objection of the users/ user associations/ prospective lessees, the revised proposed annual escalation in the MGT of 3% on compoundable basis is approved as proposed by the port. The note 3.2 of the proposed note is accordingly modified in line with the revised proposal of VOCPT.

- (ix). The VOCPT has, at clause 4.12, proposed a note to the effect that in case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the SOR vis-à-vis the Land Policy Guidelines, 2014, the provisions of Land Policy Guidelines, 2014 shall prevail. This is slightly modified to add the words “and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time” before the word “shall prevail”. This prescription is in line with the prescription made in the Rent Schedule of other Major Ports.
- (x). Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise SOR once in every five years. In this connection, the VOCPT has, at clause 4.11, proposed a note to the effect that the reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective after the expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and will remain in force for a period of five years. The proposed note is approved.
- (xi). The port, at clause 1, under the head short title, commencement and Application at note nos.(c) and (d) proposed that the rate shall apply to the areas located beyond the custom bond area in the CEU reserved and for allotment of land for a period of five years from the date it is effective. It shall apply to any expansion of CEU area planned by VOCPT. The proposed notes are approved.
- (xii). The port has also proposed definition of a few terms, and terms and conditions which are same as have been proposed by PPT and prescribed by this Authority while approving lease rent for Smart Industrial Port City (SIPC) vide Order No.TAMP/36/2017-PPT dated 21 July 2017. Since the notes proposed by VOCPT are found to be same as prescribed for SIPC at the PPT, this Authority approves the same for CEU at VOCPT.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the Schedule of lease rent for allotment of land by VOCPT for CEU attached as **Annex**.

9.2. The lease rent for CEU approved by this Authority shall come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette and shall remain in force for a period of five years as proposed by VOCPT. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./262/19]

Annex

V.O.CHIDAMBARANAR PORT TRUST

Schedule of lease rent for allotment of Port land in the Coastal Employment Unit on lease basis outside the custom bound area

1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION

- (a). This may be called Scale of Rates (SoR) for allotment of land on lease basis for Coastal Employment Unit outside the custom bonded area.
- (b). The same shall come into force on such date approved by TAMP.
- (c). It applies to the areas located beyond the custom bond area in the Coastal Employment Unit reserved and for allotment of land for a period of five years from the date it is effective.
- (d). It shall apply to any expansion of Coastal Employment Unit area planned by VOC Port Trust.

2. DEFINITION

- (a). “**Board**”, in relation to a port means the board of Trustees constituted under Major Port Trust Act. 1963 for the port.

- (b). **“TAMP”**, means the Tariff Authority of Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act. 1963.
- (c). **“Chairman”**, means the chairman of the board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act. 1963.
- (d). **“Land”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act. 1963.
- (e). **“Lease”**, Shall have the meaning assigned to it as in the Section 105 of the Transfer or Property Act. 1982 i.e., “transfer of a right to enjoy immovable property, made for certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or for the money to be rendered periodically or specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms.”
- (f). **“License”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act. 1882 i.e., “a right granted to another person by grantor, to do or continue to do upon immovable property of the grantor, something which would, in the absence of such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or interest in the property.
- (g). **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Board from time to time.
- (h). **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- (i). **“Development charges”**, means the onetime payment for the entire lease/license period charged on the leases/licenses by the Board for recovering the investment made by the Board for creation of infrastructure facilities such as road , electricity, water supply etc. but does not include reclamation of allotted premises.
- (j). **“Registration charges”** means the cost of preparing, stamping and registering the lease/license agreement and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- (k). **“Document preparation charges”**, means one time charges to be paid by the leasee/licensee to the Board for preparation of lease/ license agreement.
- (l). **“Security Deposit”**, means refundable amount to be kept with the Board by the leasee/ licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- (m). **“Goods and Service Tax (GST)”**, means is a tax levied by the Government on Service providers on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorized under indirect tax and came into existence as Goods and Service Tax Act, 2017.
- (n). **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of the allotted premises.
- (o). **“Minimum Guaranteed Throughput (MGT)”**, means the Minimum Guaranteed Cargo commitment that a lessee shall generate by way of export or import from the port facility of VOCPT on annual basis.

3. SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF THE PORT LAND UNDER COASTAL EMPLOYMENT UNIT OUTSIDE THE CUSTOM BOUND AREA.

3.1.

(₹In lakh / acre/ annum)

Sl. No.	Zone	Lease rental in terms of annual lease rent for land in Coastal Employment Unit
1.	Coastal Employment Unit (With Levy of Minimum Guaranteed Throughput)	2.826
2.	Coastal Employment Unit (Without Levy of Minimum Guaranteed Throughput)	6.426

The above rates will be escalated @2% per annum.

3.2. Minimum Guaranteed Throughput:

The amount of MGT shall be 6000 Metric Tons/ annum and shall be escalated by 3% per annum on compoundable basis

3.3. Registration fees:

Registration charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.

3.4. Document preparation charges (processing fees):

Document preparation charges to be paid by the lessee/licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.

3.5. GST:

GST levied by the Government on service provider on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorized under Indirect Tax and come into existence under the GST Act 2017.

3.6. Penalty:

The Penalty levied by the Board for violation of the terms and conditions of allotment, wrongful use and occupation of allotted premises.

4. Terms and Conditions:

4.1. Due date payment:

The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of the demand note.

4.2. Mode of payment:

The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favor of F.A. & C.A.O., VOCPT.

4.3. Interest on Delayed payment:

Any arrears of rent or other money occurring to or in favor of V O C Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.

4.4. Counting Date of allotment:

The allotment will be counted from the date of taking possession of site/premises by signing in the Possession Register.

4.5. Non-Utilization of allotted land:

If allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

4.6. Penalty:

- (a). If the lessee breaches/ violates any provisions of the lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.

- (b). If the lessee/licensee continue unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the then Scale of Rates till the vacant possession is obtained.

4.7. Observation of rules and regulations of VOC Port Trust:

The lessee/licensee shall observe all provisions of laws, bye-laws, regulations, orders and notification relating to Port issued by Central Government Board, Chairman or any other competent authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

4.8. Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port Interest:

The lessee/licensee is eligible to get refund on prorata basis for the left out period of the lease/license without interest if the land is resumed before expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorata basis for the left out period as per the prevailing SoR.

- 4.9.** All the allotments of the Port land and buildings are governed by VOC Port Trust Immovable Properties (Land and houses) leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions deemed to be covered.

- 4.10.** The reserve price in the terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.

- 4.11.** The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective after the expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and may remain in force for a period of five years.

- 4.12.** In case of any inconsistency in the definitions/ conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014, the provisions contained in the amended Policy Guidelines for Land Management, 2014 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time shall prevail.

- 4.13.** Mode of allotment of land in the CEU shall be decided by VOC Port Trust in accordance with the Land Policy Guidelines 2014 and the amendments and clarifications issued thereunder.